

Luonnos 6.6.2022

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

MYYJÄ

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

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös kaupungin laitosta tai hallintokuntaa.

(jäljempänä "Kaupunki")

OSTAJA

Omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määräämiensä ja/tai osoittamiensa yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Fira Rakennus Oy
Y-tunnus 3259668-9
Teknobulevardi 3-5
01530 Vantaa

(jäljempänä "Fira")

ja

Edellä mainitut Kaupunki ja Fira jäljempänä yhdessä myös "Osapuolet".

Selvyyden vuoksi todetaan, että Rakennus- ja teknologiakonserni Fira on jakautunut rakennejärjestelyjen seurauksena kahdeksi konserniksi 31.3.2022 alkaen ja näin ollen jatkossa aikaisempi Fira Oy (Y-tunnus 2764139-3) on Fira Rakennus Oy (Y-tunnus 3259668-9).

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus
Kaupunkiympäristölautakunta

3. KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) alueen (liite 1) 25.4.2018 hyväksytyn ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavamuutoksen nro 12475 korttelin 17117 mukaiset tontit 2, 3 ja 4.

Kauppan kohteena ovat asemakaavamuutoksen nro 12475 mukaiset korttelin 17117 seuraavat asuntotontit:

- Firalle myytävää tonttia 2 vastaava noin 1 837 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1837 m²:n suuruisista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 2” tai ”tontti”),
- Firalle myytävää tonttia 3 vastaava noin 1 612 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 612 m²:n suuruisista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 3” tai ”tontti”),
- Firalle myytävää tonttia 4 vastaava noin 3 669 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 3 669 m²:n suuruisista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN 3:11 (jäljempänä asiayhteydestä riippuen ”Tontti 4” tai ”tontti”).

Edellä mainitut Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4 jäljempänä yhdessä ”Tontit”.

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Tonttien, pinta-alat, kerrosalamäärät, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat edelleen tarkentua esim. tonttijaon, poikkeamispäätöksen tai Tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei vielä ole siten muodostettu, eikä merkitty omiksi kiinteistörekisteriyksiköksi kiinteistörekisteriin.

Lisäksi Ostaja toteuttaa kaupan kohteena olevien Tonttien lisäksi Tonttijakoluonnoksen mukaista korttelin 17117 tonttia 1 vastaavan noin 1 322 m²:n suuruisen alueen (jäljempänä ”Tontti 1”). Tontti 1 on siten osa Ostajan toteutussopimuksen mukaisesti toteuttamaa kokonaisuutta. Kaupungin tarkoitus on vuokrata Tontti 1 pitkäaikaisesti Ostajalle (vuokralaiselle).

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien kauppakirjat ja pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään asemakaava muutoksen nro 12475 ja liitteen 2 hallintamuotojakauma –luonnoksen mukaisesti muodostettavista tonteista, ja niiden osalta noudatetaan vastaavia ehtoja kuin toteutussopimuksessa ja tässä esisopimuksessa on sovittu Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 osalta. Mahdolliset tonttijakoluonnokset jne. muutoksia aiheuttavat suunnitelmat on hyväksyttävä Kaupungilla.

4. ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN, TAVOITTEET JA RATKAISEMINEN

Pasilan Postipuiston pohjoisosan alueelle (ns. Maaliikennekeskukseen alue) on tarkoitus toteuttaa pääosin kohtuuhintainen, tehokkaasti rakennettu urbaani kerrostaloalue, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat sekoittuvat.

Helsingin kaupunki järjesti 11.2. – 16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114–17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä ”Kilpailu”).

Kilpailua varten laadittiin 11.2.2016 päivätty hakuohje ”Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

Ilmoittautumisasiakirjojen, kuten alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja muiden edellytettyjen selvitysten (jäljempänä ”Tarjouksen”) toimittamiselle varattu määräaika päättyi 16.5.2016 klo 15.00.

Korttelit on jaettu Tarjouspyynnössä kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluvat korttelit 17114 ja 17115 (jäljempänä hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit 17116, 17120 ja 17121 (jäljempänä hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori ((jäljempänä hakualue 3). Edellä mainitut yhdessä myös hakualueet 1-3.

Kilpailun tavoitteena oli Tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 – 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa hakualueiden 1- 3 toteuttamisen perustaksi.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki varaa hakualueiden 1-3 tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille siten, että hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit varataan siten, että toteuttajan/toteuttajaryhmän kanssa laaditaan niistä toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä toisena toteutettavan korttelin tontit ehdollisesti siten, että korttelin toteuttajalle myönnetään niihin tietyin edellytyksin toteutusoptio.

Kilpailussa sovellettiin ns. kevennettyä kilpailuttamiskonseptia, jossa yksityiskohtaisen Tarjouspyynnön sijasta asiakokonaisuuteen liittyvät ehdot sovittiin neuvotteluissa Kaupungin ja neuvotteluihin valittujen välillä.

Neuvottelujen perusteella laadittujen lopullisten projektisuunnitelmien on oltava kokonaisuudessaan ja yksityiskohdiltaan riittävän tarkkoja, selkeitä ja toteuttamiskelpoisia, jotta niitä voidaan kokonaisuudessaan tai yksityiskohdiltaan velvoittaa noudattamaan myöhemmin päätettävissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa. Tämän vuoksi neuvottelujen yhteydessä sovittiin myös kiinteistölautakunnalle esitettävistä Tonttien varausehdoista.

Lopullisesti Tonttien varaamisesta ja lopullisten projektisuunnitelmien hyväksymisestä päätti arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.

Kaupungin ja Ostajan välillä tehdään samanaikaisesti tämän esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa toteutussopimus (jäljempänä "Toteutussopimus").

4.2 ESISOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

Kaupungin ja Ostajan välillä tehdään Toteutussopimuksen mukaisesti Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 ostamisesta ja toteuttamisesta maakaaren muotomääräysten mukainen tämä kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä "Esisopimus") osana Toteutussopimuksen mukaista järjestelyä.

Esisopimuksessa sovitaan kiinteistökaupan keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Ostajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen periaatteista.

Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen perusteella Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4. Esisopimuksen perusteella tehtävillä kauppakirjoilla Kaupunki myy Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 Ostajalle tai tämän perustamien ja/tai määräämien ja/tai osoittamien yhtiöiden lukuun Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen mukaisesti.

Kaupungin uusien tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontit pääsääntöisesti luovutetaan vuokraamalla. Näin ollen myytäväksi tarkoitetut tontit voidaan kuitenkin hankkeen niin esittäessä ja kaupungin suostumuksella vuokrata pitkäaikaisesti oston sijaan. Tällöin pitkäaikainen vuokraus tehdään noudattaen toteutussopimuksessa sovittuja periaatteita ja kaupungin tavanomaisesti tontin vuokrauksissa käyttämiä ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai lautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunki vuokraa ensin lyhytaikaisesti Tontit Ostajalle rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten Toteutussopimuksen mukaisesti.

Tämä Esisopimus on laadittu samoin periaattein kuin Kaupungin ja Fira Oy 28.2.2018 allekirjoittama kortteleita 17122 ja 17118 koskeva toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. 28.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen sekä kiinteistökaupan esisopimuksen liitteineen ja tämän Esisopimuksen katsotaan muodostavan kokonaisuuden, jolloin aikaisempi toteutussopimus sekä kiinteistökaupan esisopimus liitteineen on osa tätä Esisopimusta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että aikaisempi toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus liitteineen eivät ole voimassa siltä osin, kun Toteutussopimuksen ja tämän Esisopimuksen neuvotteluissa on toisin sovittu tai siltä osin kuin se on joltain osin ristiriidassa Toteutussopimuksen tai tämän Esisopimusten kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin tämän Esisopimuksen kohdan 13. mukaisia asiakirjojen pätevyysjärjestystä koskevia ehtoja.

Osapuolet vahvistavat, että kaikki Kaupungin ja Ostajan välillä neuvotteluissa sovitut Tonttien luovuttamista, kauppahinnan määräytymistä ja toteuttamista koskevat keskeiset periaatteet, ehdot, oikeudet ja velvoitteet on sisällytetty tähän Esisopimukseen ja että ne vastaavat neuvottelujen kulkua sekä ovat Osapuolten yhteisen tarkoituksen ja tavoitteiden mukaisia.

Kaupunki ja Ostaja sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Esisopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki ja Ostaja sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti sekä ottamaan kaikessa toiminnassaan huomioon toisen osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota edellä mainittujen yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

4.3 KIINTEISTÖN KAUPPOJEN ENNAKKOEHTO

Osapuolet sitoutuvat tekemään Tontteja koskevat lopulliset kaupat tässä Esisopimuksessa sovituin ehdoin sen jälkeen, kun Kaupungin toimivaltainen elin on hyväksynyt kaupat ja kun tätä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja kun kauppakirjat ovat siten Kaupungin puolesta allekirjoitettavissa, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa ottaen huomioon tässä Esisopimuksessa tonttien luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Esisopimus on Kaupunkia ja Ostajaa velvoittava.

6. KIINTEISTÖKAUPPA, KAUPPAHINTA JA MÄÄRÄAJAT

6.1 RAKENTAMISTA VARTEN TARVITTAVIEN LUPIEN HAKEMINEN JA KAUPAN KESKEISET EHDOT

Rakennuslupa haetaan ja kauppa tehdään Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 osalta tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

6.1.1 Toteuttamisjärjestys

- Ostaja on ilmoittanut toteuttavansa tontit seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys): Tontti 1, Tontti 2, Tontti 4, ja Tontti 3. Mainittu toteuttamisjärjestys on alustava ja voi siten muuttua.
- Kaupungin ilmoituksen mukaan Tontilla 1 voidaan aloittaa rakentaminen arviolta syksyllä 2022. Tonttien 2, 3 ja 4 osalta rakentaminen voidaan aloittaa, kun tontit ilmoitetaan rakentamiskelpoisiksi kaupungin erillisellä ilmoituksella.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on kuitenkin aloittaa Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

6.1.2 Lyhytaikainen vuokraus ja rakennusluvan hakeminen

- Tontit vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Kukin lyhytaikainen vuokrasopimus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta, kuitenkin kauintaan tontin myyntiin tai pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka. Kaupunki perii tontin osalta koko tältä vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontille laadittavaan asemakaavan muutokseen merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m²) ja tässä Esisopimuksessa sovittujen rakennusoikeuden arvojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään maanrakennustöiden alkamisesta alkaen jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan kunkin tontin myyntiin tai pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).
- Ostaja (vuokralainen) on velvollinen hakemaan ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun Kaupunki on ilmoittanut po. tontin olevan rakenta-

miskelpoinen 6 kuukauden kuluessa. Ensimmäisenä toteutettavalle tontille on kuitenkin haettava rakennuslupaa viimeistään 1.11.2022.

- Ostajan tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa ensimmäisenä toteutettavan tontin ja myös muiden tonttien tullessa rakentamiskelpoiseksi ottaen huomioon tonttien luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

6.1.3 Pitkäaikaisen vuokrauksen ja kauppojen ajankohdat sekä keskeiset ehdot

- Pitkäaikainen vuokraus tai kauppa on tehtävä ennen tontin rakentamisen aloittamista.

Ensimmäisenä toteutettavan tontin pitkäaikainen vuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun sitä koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen.

Mainittu vuokrasopimus tai kauppakirja tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 30.9.2023, koska Kaupunki on arvioinut ensimmäisenä toteutettavan tontin olevan rakentamiskelpoinen syksyn 2022 aikana ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli ensimmäisenä toteutettava tontti ei ole po. ajankohdana Ostajasta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla (vuokralaisella) on oikeus saada vuokraamiselle tai tontin ostolle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes ensimmäisenä toteutettava tontti on rakentamiskelpoinen.

- Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 kauppakirjat on allekirjoitettava siten, että:
 - viimeisenä toteutettavan tontin kauppakirja tai pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa viimeistään neljän (4) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta ja
 - kaikkien Ostajan hakualueelle 3 toteuttamien korttelin 17117 asuntotonttien (Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4) tulee valmistua viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

- Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4 myydään kauppakirjalla Ostajalle tai Ostajan perustamalle ja/tai määrämälle ja/tai osoittamalle yhtiölle.
- Ostaja suorittaa Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 kauppahinnat kokonaisuudessaan Kaupungille Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjojen allekirjoittamista. Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajan perustamalle ja / tai määrämälle ja/tai osoittamalle yhtiölle kauppakirjojen allekirjoituksin kauppahinnan tultua suoritetuksi kokonaisuudessaan Kaupungille.

6.2. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN

Kauppahinta määräytyy Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 osalta tontti-kohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

6.2.1 Rakennusoikeuden yksikköhinnan määräytyminen

- Asuinrakennusoikeuden yksikköhinta

Tontin asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on:

Tontti 2	975 [yhdeksänsataaseitsemänkymmentäviisi] euroa/k-m ² .
Tontti 3	975 [yhdeksänsataaseitsemänkymmentäviisi] euroa/k-m
Tontti 4	975 [yhdeksänsataaseitsemänkymmentäviisi] euroa/k-m

Tonteille toteutettavan asemaakaavan mukaisten monikäyttötilojen eli liike-, toimisto, ravintola, päiväkot-, työ- tai vastaavien tilojen rakennusoikeuden hinta on 450 [neljäsataaviisikymmentä] euroa/k-m².

6.2.2. Tontin kauppahinnan määräytyminen

Tontin kauppahinta määräytyy kohdassa 7.2.1 mainitun mukaisesti muodostuvan asuintilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) ja liike-, toimisto-, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavien tilojen yksikköhinnan (euroa/k-m²) sekä asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaisen rakennusoikeuden mukaan siten, että tontin kauppahinta on vähintäänkin tontin asemakaavassa osoitettu asuin- ja liike-, toimisto-, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavien tilojen rakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden ja liike-, toimisto-, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavien tilojen yksikköhinnalla sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

Kauppahintaa peritään siten kaikissa tapauksissa vähintään tontin asemakaavan muutokseen merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

Kauppahintaa määritettäessä myös porrashuoneet luetaan kerrosalaan.

Kauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen (ml. tekniset tilat) osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (pääkäyttötarkoituksen mukaisia ylityksiä lukuun ottamatta).

Kaupungilla on myös oikeus periä edellä mainitun tavoin lasketta- van tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa kohdan 6.3 mukaisesti.

Tontin kauppahinnan maksamisen ajankohdat on ilmoitettu tämän Esisopimuksen kohdassa 6.4. ja lisäkauppahinnan osalta kohdassa 6.3.

6.3 LISÄKAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSAMINEN

Lisäkauppahinta määräytyy Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 osalta tonttikohtaisesti rakennusoikeuden ylitysten perusteella seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

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

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

Mikäli tontin ostoa haetaan ennen kuin tontin rakennuslupa/-luvat on tullut/ ovat tulleet lainvoimaiseksi, Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään tontin osalta Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelulle selvityksen kustakin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä, sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa tontin kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintilan määrä sekä tonteille 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 kaavamutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin lainvoimaiseen asemakaavaan tai rakennuslupaan merkitty rakennusoikeus, Kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa tontin lisäkauppahintaa poikkeamispäätökseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostajalle ja/tai sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

Kaupungin oikeus kunkin tontin lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa rakennusoikeuden ylitysten osalta siitä lähtien, kun Esi-sopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun tonttia koskevan asemakaavan muutoksen mukaan myönnetyn rakennuslupan / myönnettyjen rakennuslupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt säännösten mukaan käyttöön otettavaksi. 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. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN (JA KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS)

Ostaja suorittaa Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 kauppahinnan tontti-kohtaisesti Kaupungille seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan Kaupungille Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

- Kauppahinnan määrittelyssä noudatetaan sitä, mitä edellä on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.

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.

- Kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi ennen kauppakirjan allekirjoittamista Kaupungin hyväksi ei perusteta kiinteistöpannioikeutta tonttiin maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien kauppahinnat tulee olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään neljän (4) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

7. OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA MÄÄRÄAJAT

Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4 toteutetaan tonttikohtaisesti Toteutus-sopimuksen kohdassa 5. (Toteuttamisessa noudatettavat keskeiset ehdot ja periaatteet) mainittujen ehtojen ja periaatteiden sekä lisäksi muun muassa seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Tontille 2 on toteutettava voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12475, soveltuvin osin Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 4 620 k-m² sekä 250 k-m² asemakaavan mukaista monitoimitilaa, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Tontille 3 on toteutettava voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12475, soveltuvin osin Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 825 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Hitas-sääntelyä ei noudateta.
- Tontille 4 on toteutettava voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12475, soveltuvin osin Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja 6 885 k-m² sekä 100 k-m² asemakaavan mukaista monitoimitilaa, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Hitas-sääntelyä ei noudateta.

- Tarjouspyynnön mukaan korttelin 17117 asuinrakennusoi-keudesta sääntelemättömän, vapaarahoitteen asuntotuotannon osuus noin 80 %. Sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

Ostaja on velvollinen noudattamaan rahoitus- ja hallintamuotojen osalta sitä, mitä on mainittu Toteutus sopimuksen kohdassa 6.

- Tarjouspyynnön mukaan Hitas-, sääntelemättömänä ja hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m².

Ostaja on velvollinen noudattamaan perheasuntovaatimuksen osalta sitä, mitä on mainittu Toteutus sopimuksen kohdassa 6.

- Suunnitelman toteutumista seurataan Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä tontin osalta Kaupungilla (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) ennen rakennusluvan hakemista.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Tämän vuoksi ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.8.2023, mikäli muut rakentamisen edellytykset ovat täyttyneet edellyttäen, että hankkeella on lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Ostajasta (vuokralainen) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla (vuokralaisella) on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes mainittu 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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontilla voi tarvittaessa aloittaa lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella maanrakennustyöt (ei varsinaiset rakennustyöt) syksyllä 2022. Jos kuitenkin käy ilmi, että tontti olisi mahdollista saada rakentamiskelpoiseksi jo aikaisemmin, Fira ja Kaupunki sopivat aikaisemmasta aloitusajasta erikseen.

- Viimeinenkin asuntotontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on mainitun tontin loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki suunnitteilla olevaan tonttiin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

Ostaja sitoutuu noudattamaan Kaupungin tämän Esisopimuksen ja sen liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Ohjeet eivät saa olla ristiriidassa tämän Esisopimuksen tai sen liitteiden kanssa.

8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN

Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 osalta noudatetaan tonttikohtaisesti seuraavia ehtoja ja periaatteita:

Mikäli tontin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, että Ostaja ei pysty noudattamaan tontin kauppahinnan maksamiselle ja / tai tontin valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Esisopimuksen tämän kohdan perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä Ostajalta sopimussakkoa tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä ei rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen tämän sopimuksen mukaisen vahingonkorvauksen perimiseen.

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

Perusteltuna syynä määräaikojen pidentämiseen pidetään tilannetta, jossa esimerkiksi yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalailla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan kulloinkin kyseessä olevan kiinteistökaupan kauppahinnan maksamisen hetkellä niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta

hyväksyttävin ehdoin. Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Ostajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Perusteltuna syynä määräaikojen pidentämiseen ovat myös muut Ostajan vaikutuspiirin ulkopuolella olevat olosuhteet (kuten esimerkiksi force majeure -tyyppiset olosuhteet).

Mikäli tontin kauppahinnan maksaminen tai tontin valmistuminen tässä Esisopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, on Ostaja viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelu). Ilmoitukseen on sisällytettävä se määräaika, jonka siirtämistä haetaan, siirron toivottu pituus (enintään 1 vuosi), kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalauseuntoineen määräajan siirron hyväksyttävänä pidettävistä syistä sekä selvitys siitä, missä aikataulussa tontin kauppahinta maksetaan ja tontti 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 eikä vahingonkorvaukseen tällä perusteella.

Mikäli Kaupunki myöntää edellä esitettyyn tontin luovuttamisen (kauppahinnan suorittamisen) määräaikaan pidennystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden määräytyvälle kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kolmen (3) prosentin vuotuisen alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti.

Tässä kohdassa mainittu tontin kauppahinta ja po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tai edellä mainitulla tavalla kohdassa 6.2 määritellyn tontin kauppahinnan perusteella.

9. VAKUUS JA ESISOPIMUKSEN MUUT EHDOT

Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 osalta noudatetaan kohdan 9. osalta tonttikohtaisesti, ellei muuta ole jossakin kohdassa todettu, seuraavia ehtoja ja periaatteita:

9.1. VAKUUS

Kaupungilla on oltava Toteutussopimuksen mukaisesti tämän Esisopimuksen, Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 kauppakirjojen sekä Tontin 1 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Ostajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen kuudesadantuhannen (600 000) euron omavelkainen takaus tai Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelun hyväksymä muu vastaava vakuus jonka suuruus on kuusisataatuhatta (600 000) euroa.

Ostaja on ennen tämän Esisopimuksen allekirjoittamista toimittanut Kaupungille edellä mainitun Toteutussopimuksen mukaisen vakuuden Toteutussopimuksen, mainitun pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen, tämän Esisopimuksen ja Esisopimuksen nojalla allekirjoitettavien kiinteistöjen kauppakirjojen ehtojen noudattamisen vakuudeksi.

Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

9.2. SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Ostaja ei osta tonttia tai muutoin rikkoo tämän Esisopimuksen tai kauppakirjan ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on, eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisessa ajassa korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi. Kaupungilla on oikeus veloittaa kohdassa 9.1 mainitusta vakuudesta sen mukaisin ehdoin vakuuden antaneelta luottolaitokselta sen täyteen määrään saakka esimerkiksi sopimusrikkomuksista perittävät sopimussakot ja/tai aiheutuneet vahingot sekä periä ne Ostajalta ylittäviltä osin.

Sopimussakko on suuruudeltaan Esisopimuksessa ja Tonttien kauppakirjoissa:

- Tontin 2 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

- Tontin 4 osalta kulloinkin enintään 200 00 (kaksisataatuhatta) euroa.

9.3. TONTTIKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Tonttien kauppakirjoissa noudatetaan tässä Esisopimuksessa erikseen mainittujen ehtojen lisäksi Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 liitteenä 3 olevia ehtoja, Kaupungin tavanomaisesti kiinteistökaupoissa noudattamia ehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi laadittavaan asemakaavan muutokseen ja sen määräyksiin, Tarjouspyyntöön sekä tähän Esisopimukseen.

9.4. ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN MYYMISESTÄ

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

Kaupungilla on edelleen 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 suorittamaan velvoitteistaan. Kaupungilla 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 Tonttien toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa sopimus 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 suorittamaan 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 tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen konkurssipesällä on edellä esitetyissä tilanteissa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Ostajan tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi koh- tuudella hyväksyä.

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Esisopimus Osta- jan kanssa päättyy tämän yhteenliittymäkumppanin konkurssin, sel- vitystilan tai edellä kuvatun rikkomuksen johdosta sen jälkeen, kun rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä toteutettava tontti on rakennettu täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväk- symään kuntoon.

Mikäli Ostaja on ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloit- tanut tontin rakentamisen, Ostaja on purkamisesta huolimatta vel- vollinen toteuttamaan tontin täysin valmiiksi noudattaen sitä, mitä niiden osalta on Esisopimuksessa ja Tarjouspyynnössä sekä näi- den liitteissä määrätty.

Esisopimuksen purkamisesta päättää kaupunkiympäristölauta- kunta, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Ostajalle todis- teellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeu- den Kaupungin ja Ostajan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin (pro- jektisuunnitelma ja arkkitehtisuunnitelmat) ja materiaaleihin maksa- malla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahin- nan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta Ostajalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Ostaja on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Ostaja on velvolli- nen luovuttamaan po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä purka- misilmoituksen tiedoksi saatuaan ja saatuaan edellä mainitun oma- kustannusperusteisen kauppahinnan suunnitelmista ja materiaa- leista.

Esisopimuksen purkaminen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Ostajalta Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdol- lista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle Esisopimuksen päät- tämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kus- tannuksista.

Kaupungin uusien tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Näin ollen myytäväksi suunnitellut tontin 2, 3 ja 4 voidaan hankkeen niin esittäessä ja kaupungin hyväksynnällä vuokrata pitkäaikaisesti oston sijaan. Jos myytäväksi tarkoitetut tontit 2, 3 ja/tai 4 vuokrataan pitkäaikaisesti myynnin sijaan kaupungin uusien tontinluovutuslinjausten mukaisesti, raukeaa tämä esisopimus kunkin tontin osalta erikseen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä ilman erillistä irtisanomista.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Esisopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Kaupungin ja Ostajan välisin neuvotteluihin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman Osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla molempien Osapuolten hyväksymä.

Lausunnon pyytämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaa se Osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan tai pääosin on. Muussa tapauksessa osapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin.

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

11. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Esisopimus tulee Kaupungin osalta voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen viranomainen on Esisopimuksen hyväksynyt ja kun Kaupunki on allekirjoittanut Esisopimuksen. Esisopimus tulee Ostajan osalta voimaan, kun Ostaja on allekirjoittanut Esisopimuksen ja luovuttanut Kaupungille kohdassa 9.1 mainitun omavelkaisen takauksen tai Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelun hyväksymän muun vastaavan vakuuden Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Mahdolliset Esisopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolien on ne allekirjoitettava.

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

12. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Esisopimus on voimassa 31.12.2029 asti. Kaupunki ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 8. mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Esisopimuksen voimassaoloaikaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien lisäkauppahinnan maksamista koskevat veloitteet ovat voimassa mainitusta voimassaoloajasta huolimatta.

Esisopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 9.4.

Mikäli tässä Esisopimuksessa tarkoitettu ensimmäisenä rakennettavan tontin rakennuslupa ei tulisi lainkaan voimaan 31.12.2023 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen pyrkimyksinä löytää toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Ellei neuvotteluteitse ole löydettävissä osapuolia tyydyttävää ratkaisua, tämä Esisopimus raukeaa, kun Osapuolet siitä yhteisesti sopivat. Esisopimuksen näin rautessa Osapuolilla ei ole tähän Esisopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

13. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Mikäli tämän Esisopimuksen, Tarjouspyynnön ja/tai Suunnitelman ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, ratkaistaan ristiriita pätevimmän asiakirjan mukaan. Asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava:

1. Tämä Esisopimus
2. Esisopimuksen kanssa yhtäaikaaisesti laadittava Toteutus sopimus
3. Aikaisempi 28.2.2018 allekirjoitettu toteutus sopimus sekä kiinteistökaupan esisopimus liitteineen
4. Suunnitelma
5. Tarjouspyyntö

14. MAKSUT

Ostaja vastaa tämän Esisopimuksen vahvistuksesta kaupanvahvistajan perimästä maksusta sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

15. LIITTEET

Liite 1	Asemakaavan muutos nro 12475
Liite 2	Korttelin 17117 hallintamuotojakauma
Liite 3	Tonttien 17117/2, 3, ja 4 kauppakirjan lisäehdot

Luonnos 4.5.2022

LIITE 3

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN 9.3 KOHTA: TONTTIEN 2, 3 ja 4 KAUPPAKIRJOISSA NOUDATETTAVIA EHTOJA

1. [Toteutussopimuksen toteuttaminen ja noudattaminen]

Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114-17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella hakualueen 3 suunniteltujen AK-tonttien 17117/1-4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi on valittu Fira Oy (Y-tunnus: 3243001-3). Fira Oy on tehnyt hakualueelle 3 parhaimman lopullisen projektisuunnitelman.

Helsingin kaupungin ja Fira Oy:n välillä on allekirjoitettu 28.2.2018 suunniteltua kortteleiden 17122/1-4 ja 17118/1 tontteja tai niistä muodostettavia tontteja koskeva toteutussopimus.

Tonttipäällikön päätöksellä 13.9.2021 48 § optiokorttelin 17117 varasta on tarkastettu siten, että korttelin 17117 asuntotonttien suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Fira Oy:lle (Y-tunnus 3243001-3) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Fira Oy:n ja Helsingin kaupungin välillä on allekirjoitettu xx.xx.xxxx asemakaavan 12475 mukaisen korttelin tontteja 17117/1-4 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva toteutussopimus. Tämä vuokraus toteuttaa osaltaan mainittua toteuttamissopimusta.

Ostaja on velvollinen tässä kauppakirjassa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta tontin suunnittelussa ja rakentamisessa noudattamaan edellä mainitusta toteutussopimuksesta ja kiinteistökaupan esisopimuksesta sekä niiden liitteistä ilmeneviä ehtoja.

2. [Yhteistyöehto]

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin, asemakaavoituspalvelun Pasila-projektin, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa.

Ostaja on tietoinen, että tontin mahdollinen esirakentaminen jää kustannuksineen ostajan vastuulle. Ostaja vastaa kustannuksellaan hankkeen suunnittelusta, toteuttamisesta, kunnossapidosta, huoltamisesta, korjaamisesta ja uudistamisesta kokonaisvastuuperiaatteella.

3. [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan

- tonttia koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,
- asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, uten rakentamistaohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita rakennusvalvonpalvelun edellyttämällä tavalla,
- kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita tai Kaupunki toisin määrää,
- hankkeen jatkosuunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa Kaupungin hyväksymiä suunnitelmia ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

4. [Suunnitelmien esittäminen]

Tontille rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä ennen rakennusluvan hakemista Kaupungin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

5. [Rakennusten energiatehokkuus]

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku om vähintään 75 kWh/m²/vuosi, ellei

kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta Ostajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Ostaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin ostamista esittämään Kaupungille tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan Kaupungin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun) hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Ostajan hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta, eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

6. [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Ostaja on tietoinen siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelin 17117 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteensovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 17117 tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa, yleisten alueiden ja maanalaisten tilojen rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä maanalaisten tilojen ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden tai maanalaisten tilojen rakentamiselle.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden ja tonttia ympäröivien katu- puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan ajantasaiset suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta ja yhteensovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa. Tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja tonttia palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

7. [Työmaaehto]

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 liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelun alueiden käyttö ja valvonta- yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Ostajan on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään:

- tontin kaupungin antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti ja
- työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat kaupunkiympäristön alueiden käyttö ja valvonta -yksikön hyväksymään kuntoon. Kun nostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

8. [Varauspäätösten noudattaminen]

Ostaja on velvollinen noudattamaan tonttia koskevien Kaupungin varauspäätösten ja niiden liitteiden mukaisia varausehtoja sekä niitä mahdollisesti tarkentavia päätöksiä, ellei tämän Esisopimusta [kauppaa] koskevan päätöksen ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu tai ellei Kaupungin kanssa asiassa toisin sovita.

9. [Perheasuntoehto]

Sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

10. [Logistiikkasuunnitelmat]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden (puhelin 310 38515) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Postipuiston alueelle mahdollisesti laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei kaupunki toisin määrää.

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.

11. [Pysäköintiä koskeva ehto]

Korttelin 17117 tonttien asemakaavan muutoksen nro 12475 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat tulee sijoittaa LPA-kortteliin 17121 toteutettavaan yksityiseen pysäköintilaitokseen.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät mainitun tontin asukkaiden käytössä.

12. [Väliaikainen pysäköinti]

Mikäli edellä mainitut tonttia palvelevat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa, kun tontille rakennettavat asunnot otetaan käyttöön, Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mahdollisesti vaadittavista tonttia palvelevien autopaikkojen väliaikaisjärjestelyistä. Väliaikaiseen pysäköintiin käytettävien alueiden käytöstä tulee sopia hyvissä ajoin yleisten alueiden osalta rakennusvalvontapalvelun kanssa ja tonttien osalta Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa.

13. [Yhteiskäyttörakennus yhteispihatontilla (AH)]

Postipuiston asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan kortte-
leiden kunkin tontin on sijoitettava vähintään 0,5 % tontin asema-
kaavaan merkitystä asuntokerrosalasta yhteiskerhotilaa (vapaa-
ajan tilaa) AH-korttelialueen 17118 yhteiskäyttörakennukseen.

Fira Oy on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan toteutusoppi-
muksen mukaan kokonaisuudessaan suunnitellun yhteispihatontin
(AH) 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen.

Yhteiskäyttörakennukseen sijoitetaan kortteleiden 17114, 17115,
17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128,
17129, 17130 ja 17131 yhteiskerho- yms. tiloja sekä mahdollisesti
myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Yhteiskäyttörakennuksessa on ti-
loja, joita edellä mainittujen kortteleiden asuntotonttien vuokralai-
set/omistajat (asukkaat) voivat tehtävien sopimusten perusteella
käyttää. Rakennuksessa on lisäksi tarkoitus tuottaa omakustan-
nusperusteisia palveluja edellä mainittujen kortteleiden tonttien
vuokralaisille/omistajille (asukkaille) (kaupunkia lukuun ottamatta).

Fira Oy on velvollinen sopimaan kortteleiden 17114, 17115, 17116,
17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129,
17130 ja 17131 toteuttajien kanssa muun muassa yhteispihatontin
17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen käytöstä, yl-
läpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannus-
ten jakamisesta tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lu-
kuun ottamatta) kesken rakennusoikeuksien mukaisessa suh-
teessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta.

Ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17115, 17120, 17122 ja
17126 toteuttajat ovat velvolliset yhteistyössä kustannuksellaan
laatimaan yhteiskäyttörakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevat
rasite-, yhteisjärjestely-, käyttöoikeus ja/tai huoneenvuokrasopi-
mukset tai muut vastaavat tarvittavat sopimukset sekä esittämään
sopimukset etukäteen kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja
tontit -palvelun) hyväksyttäväksi. Mikäli osapuolet (kortteleiden
17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126,
17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 tonttien toteuttajat) eivät
pääse sopimukseen sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten
jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki edellyttää kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117,
17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130
ja 17131 tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun otta-
matta) osallisuutta edellä mainittuihin sopimuksiin. Tämän vuoksi
ostaja on velvollinen allekirjoittamaan hallitsemansa tontin osalta
edellä mainitut sopimukset, kuten huoneenvuokrasopimuksen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostaja on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään po. tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ellei kaupungin kanssa asiassa toisin sovita. Tällöin huoneenvuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin kunkin tontin osalta siitä alkaen, kun tontilla sijaitsevat asunnot ovat viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöön otettaviksi ja kun yhteiskäyttörakennus on osittain tai kokonaan valmistunut ja kun sinne sijoitettava palvelu tai toiminta on alkanut sekä otettavissa tontin (asukkaiden) osalta käyttöön.

Fira Oy on esittänyt, että yhteiskäyttörakennuksen huoneenvuokrasopimuksen allekirjoittamista voitaisiin siirtää AK-tonttien osalta myöhäisemmäksi yhteiskäyttörakennuksen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisen yhteyteen. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen allekirjoittamaan ennen tontin kauppaa sitoumuksen, jonka mukaan ostaja sitoutuu allekirjoittamaan mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun yhteiskäyttörakennuksen rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun Fira Oy on ilmoittanut po. asiasta yhtiölle.

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen/ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään sopimuksen uudelle vuokralaiselle/omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

Fira Oy on velvollinen toteuttamaan AH-tontille toteutettavan yhteiskäyttörakennuksen mahdollisimman edullisella tavalla noudattaen enintään sellaista kohtuullista ja tavanomaista hintatasoa, mikä vallitsee markkinoilla olevien kahden toisistaan riippumattoman toimijan välillä (omakustannusperusteisesti).

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että yhteispihatontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 185 k-m²) riippumatta siitä, mitä kaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

Fira Oy:n toimittama yhteiskäyttörakennuksen alustava toteutusmalli, jonka mukaan (huoneen)vuokran määrä perustuu huoneenvuokra-sopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaiseen hintaan, kuitenkin enintään 0,20 euroa/k- m²/kk ja johon voidaan lisätä sopimuksen mukainen korotus (Postivarikon toteutusmalli, 3.5.2017).

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy ostajalle. Tällöin ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

15. [Maaperäehto]

Alue on ollut osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta, joka on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Maaliikennekeskuksen alueen maaperää on puhdistettu, ja Helsingin ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu viranomaisen päätöksen mukaisesti.

Osassa Postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä.

Mikäli kiinteistöllä ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vastaa Kaupunki puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista, eikä ostajan tai ostajan lukuun toimineen toiminnasta ennen myyntiä aiheutunutta pilaantumista. Selvyyden 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 ja vedestä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

Edellä mainituissa tilanteissa Ostajalle ei myöskään aiheudu korvausvelvollisuutta Kaupunkia kohtaan. Lisäksi Kaupungilla on velvollisuus antaa Ostajan hankkeelle toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisäaikaa, mikäli maaperän puhdistamisen vuoksi Ostajan hanke viivästyy.

16. [Rasite-ehto]

Ostaja on velvollinen tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset oikeudet, 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 edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai kaupunki toisin määrää.

Yleisten alueiden osalta ostaja on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa sekä sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa.

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja 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 oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

17. [Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut tontin osat]

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tontilla asemakaavaan tai suunnitelmiin mahdollisesti merkittyjen yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varattujen tontin osien käyttämisen asemakaavan tai suunnitelmien osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi tällöin ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitut tontin osat sekä kustannuksellaan pitämään ne kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

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

Lisäksi kaupungilla on oikeus sisällyttää muitakin asemakaavaan merkittyjä yleistä käyttöä palvelevia rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat ehdot tonttia koskevaan luovutusasiakirjaan tai erikseen laadittaviin rasite- tms. sopimukseen.

18. [Muuntamot ja jakokaapit]

Ostaja on velvollinen tontin osalta selvittämään sähköverkosta vastaavalta taholta (Helen Sähköverkko Oy) mainitun tahon alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen tontille. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelu.

Kaupungin niin vaatiessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat talonrakentamisen yhteydessä. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen muuntamoiden ja jakokaappien syvennysten 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 mainitun tahon kanssa. Kaupungilla tai sen määrämällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Edellä mainituissa tilanteissa Ostajalle ei myöskään aiheudu korvausvelvollisuutta Kaupunkia kohtaan. Lisäksi Kaupungilla on velvollisuus antaa Ostajan hankkeelle toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisää aikaa, mikäli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen tai jakokaappien toteuttamisen vuoksi Ostajan hanke viivästyy.

19. [Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

Ostaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen tontille. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin ostaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n

kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu.

Lisäksi ostaja on velvollinen tontin osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta 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 myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähköjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. 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 jakokaappien syvennyksien, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähköjohtimien 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 huomioidaan 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.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan asemakaavan muutokseen nro 12475 mukaan korttelin 17117 piha-alueen käyttämisen läpikulkuyhteyksineen osana tonttien yhteistä piha-aluetta, sallimaan mainittujen tonttien asukkaiden oleskelun ja liikkumisen tontilla, sekä rakentamaan ja pitämään piha-alueen kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Korttelin 17117 tontit ovat velvollisia keskenään sopimaan mainitun yhteiskäyttöisen piha-alueen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalämäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

21. [Johdot, viemärit, laitteet ja niiden siirrot]

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla.

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 myyjän (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelun) sekä po. johtojen omistajien kanssa. 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.

Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan Kaupungin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelu) kanssa johtosiirtojen tms. tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki vastaa mainitussa tilanteessa siirtokustannuksista edellyttäen, että Kaupungille osoitetaan kaupungin sisäisesti varat mainittuihin siirtoihin.

Mikäli Kaupungille (myyjälle) ei osoiteta mainitussa tilanteessa määrärahoja, Kaupunki ja Ostaja neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa Ostaja tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin Kaupunki (myyjä) hyvittää siirron jälkeen

Ostajalla siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset tontin kauppahinnasta tai muulla Kaupungin esittämällä tavalla.

Kaupungilla tai sen määräämällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään Ostajalle eikä kolmannelle aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai vastaavien mahdollisten siirtojen vuoksi tai jos Ostaja joutuu tämän vuoksi suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta. Edellä mainituissa tilanteissa Ostajalle ei myöskään aiheudu korvausvelvollisuutta Kaupunkia kohtaan. Lisäksi Kaupungilla on velvollisuus antaa Ostajan hankkeelle toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisää aikaa, mikäli kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai vastaavien mahdollisten siirtojen tai muiden em. väliaikaisjärjestelyiden vuoksi Ostajan hanke viivästyy.

22. [Lämpö- ja porakaivot ym.]

Ostaja on velvollinen noudattamaan tontille sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien (jäljempänä lämpökaivot) toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja kauppakirjassa olevia ehtoja.

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

naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta lämpökaivoja 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 lämpökaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Ostajalla on oikeus toteuttaa tontille tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä lämpökaivoja seuraavin ehdoin:

- Lämpökaivot sijoitetaan Johtotietopalvelun määrittämälle sallitulle alueelle.
- Lämpökaivot voidaan sijoittaa sallitun alueen ulkopuoliselle tontin osalle, mikäli naapurikiinteistön omistaja, mahdollinen haltija ja

mahdollinen maanalaisen esteen/tilan haltija sen poikkeuksellisesti sallii (jäljempänä naapurin suostumus).

- Lämpökaivojen sijoittamiseen on myönnetty toimenpide- tai rakennuslupa.
- Sijoitettaessa lämpökaivoja naapurin suostumuksen edellyttävälle alueelle ensimmäiset 100 metriä on porattava suoruusporausmenetelmällä.
- Mikäli ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut lämpökaivot Johtotietopalvelun määrittelemän sallitun alueen ulkopuolelle tai naapurin suostumuksen vastaisesti, ostaja on kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot ja täyttämään lämpökaivot kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus irtisanoa lämpökaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa kaupungin ostajalle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

- Tällöin ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot irtisanomisajan loppuun mennessä.
- Tällöin kaupunki vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämisestä.
- Tällöin kaupunki ja/tai sen määräämä on velvollinen korvaamaan ostajalle lämpökaivojen ja niiden lämmönkeruulaitteistojen teknisen nykyarvon (jälleenhankinta-arvo 40 vuoden tasapoisto-olettamalla alentaen, kuitenkin vähintään 15 % jälleenhankinta-arvosta).
- Kaupungilla ei kuitenkaan ole edellä mainittua velvollisuutta lämpökaivojen täyttämiseen eikä mainittujen korvausten suorittamiseen, mikäli lämpökaivot on toteutettu alueelle, joka on kauppakirjan allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanalaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kallioresurssi-alueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa ostaja.

23. [Maanalaiset hankkeet]

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta toteuttaa tontille ja pitää tontilla sekä sen ympäristössä maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää, ylläpitää, uudistaa ja kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asema-kaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

24. [Rakennusjätteet ym.]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Kaupunki ei vastaa viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontin alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta. Edellä mainituissa tilanteissa Ostajalle ei myöskään aiheudu korvausvelvollisuutta Kaupunkia kohtaan. Lisäksi Kaupungilla on velvollisuus antaa Ostajan hankkeelle toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisää aikaa, mikäli tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevien rakennus- tai muiden jätteiden ja vanhojen rakenteiden, kuten johtojen, putkien, pylväiden, asfaltoinnin, perustusten tai muiden vastaavien rakennusjätteiden poistamisen vuoksi Ostajan hanke viivästyy.

25. [Väestönsuojatilojen järjestäminen]

Ellei kaupunki toisin määrää, ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomais määräysten edellyttämät väestönsuojatilat tontille rakennettaviin väestönsuojoihin.

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

26.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka Ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että kauppa koskeva päätös/kauppakirja oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tulla lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyä tai estyy.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontin maaperän puhdistamisesta tai Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Kaupunki ei vastaa muutoinkaan mistään Ostajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa edellä mainituissa tilanteissa Kaupungilla ei ole oikeutta korvauksiin Ostajalta Ostajan vaikutuspiirin ulkopuolisten syiden aiheuttamista viivästyksistä. Lisäksi Kaupungilla on velvollisuus myöntää Ostajalle Toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisääikää, mikäli Ostajan hanke viivästyy edellä mainittujen Ostajan vaikutuspiirin ulkopuolisten syiden vuoksi.

27.

Jos Ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa

- Tontin 2 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 4 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.

Sopimussakosta riippumatta ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä sopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta aiheutuu myyjälle.

28.

Muilta osin Tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.