

# KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (LUONNOS)

## 1. OSAPUOLET

### 1.1 Myyjä

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

(Jäljempänä myös "Kaupunki")

### 1.2 Ostaja

Hausia Oy  
Y-tunnus 0709216-3  
Puolikuu 28  
02210 Espoo

omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja/tai määräämänsä yhtiön puolesta ja lukuun

(Jäljempänä myös "Ostaja")

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

## 2. ESISOPIMUKSEN TAUSTA, TARKOITUS JA PERIAATTEET

Myyjä järjesti 08-10/2024 korttelin 20084 tontteja 1–7 koskevan tarjouskilpailun (jäljempänä "Ostotarjouskilpailu"). Ostotarjouskilpailua varten laadittiin tämän Esisopimuksen liitteenä 2 oleva 25.9.2024 päivätty tarjouspyyntö liitteineen "*Tarjouskilpailu (tarjouspyyntö) Jätkäsaaren AK-tontista 20084/1 ja A-tonteista 20084/2-7*" (jäljempänä myös "Tarjouspyyntö"). Ostaja jätti Myyjälle Kaupan kohdetta koskevan tarjouksen 23.10.2024.

Helsingin kaupungin [viranomainen] on tehnyt xx.xx.xxxx § xxx päätöksen Kaupan kohteen myymisestä, johon tämä Esisopimus Myyjän osalta perustuu.

Tässä Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä Osapuolet allekirjoittavat Kaupan kohteen/kohteiden kauppaa koskevat kauppakirjat. Kiinteistökaupan keskeisten ehtojen lisäksi sovitaan Kaupungin ja Ostajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä Kaupan kohteen/kohteiden toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Tämä kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ja edellä myös "Esisopimus") on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi Kaupan kohteessa/kohteissa. Tarjouspyyntö muodostaa kokonaisuudessaan osan tätä Esisopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä Esisopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Tarjouspyynnön ehtoja tai velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Esisopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Esisopimuksessa. Selvyden vuoksi todetaan,

että Tarjouspyynnöllä tarkoitetaan myös Tarjouspyynnön liitteitä sekä tarjousaikana Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun verkkosivuilla julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja. Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin, kuin Tarjouspyyntö mahdollisesti on joltain osin ristiriidassa Esisopimuksen kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan Esisopimuksen ehtoja.

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

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

### **3. ESISOPIMUKSEN JA KAUPAN KOHTEET**

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan nro 12500 mukaisen korttelin 20084 ohjeelliset kaavatontit:

- ohjeellista kaavatonttia (AK) 1 vastaava noin 2190 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue, joka muodostuu noin 1657 m<sup>2</sup> suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-20-9909-100 ja noin 533 m<sup>2</sup> suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-432-5-2.
- ohjeellisia kaavatontteja (A) 2–7 vastaava noin 2164 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue, joka muodostuu noin 225 m<sup>2</sup> suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-20-9909-100 ja noin 1939 m<sup>2</sup> suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-432-5-2.

Kaupan kohteiden muodostama alue on 16.1.2019 hyväksytyssä ja 12.3.2019 voimaan tulleessa asemakaavassa/asemakaavanmuutoksessa nro 12500 osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AK ja asuinrakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä A.

Asemakaavaan/Asemakaavan muutokseen nro 12500 merkityn ohjeellisten tonttien rajat, pinta-alat, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat tarkentua tonttijaon ja tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei ole vielä muodostettu eikä siten merkitty kiinteistörekisteriin. Ostajalla on velvollisuus hakea kustannuksellaan tonttijakoa / tonttijaon muutosta ja tonttien lohkomista ja rekisteröintiä siten, että AK-tontti on omana tonttina 20084/1 ja A-tonteista 20084/2–7 muodostetaan yksi tontti (tuleva tontti nro 8).

Esisopimuksen kohteena oleva alue ilmenee liitteenä 1 olevasta kartasta.

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

Kaupan kohteiden osoitteet ovat seuraavat: Vanuatunkatu ja Tongankuja

### **4. KAUPPAHINNAN JA MAHDOLLISEN LISÄKAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN**

#### Kauppahinta

Kauppahinta määräytyy lainvoimaisessa asemakaavassa Kaupan kohteelle merkityn rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) perusteella.

Asuinkerrostalotontti 20084/1 (AK):

Rakennusoikeuden yksikköhinta on asuinrakennusoikeuden osalta 1 745 euroa/ k-m<sup>2</sup>.

Asuinrakennustontit 20084/2–7 (A):

Rakennusoikeuden yksikköhinta on asuinrakennusoikeuden osalta 1 745 euroa/ k-m<sup>2</sup>.

Kauppahinta perustuu Ostotarjouskilpailussa Ostajan tekemään tarjoukseen.

Tontin yhteenlaskettu kauppahinta saadaan kertomalla Tontin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevät toteutettavat pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeudet edellä mainituilla yksikköhinnoilla. Rakennusluvista riippumatta kauppahinta määritellään kuitenkin aina vähintään asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuksien (k-m<sup>2</sup>) mukaan.

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

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

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

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

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

#### Lisäkauppahinta

Myyjällä on oikeus periä kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa Kaupan kohteen lainvoimaisesta rakennusluvasta tai poikkeamispäätöksestä ilmenevien pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien mukaan, mikäli mainitut pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeuden määrät ovat suurempia kuin lainvoimaisessa asemakaavassa Kaupan kohteelle osoitetut vastaavat rakennusoikeudet.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-tontti 20084/1) asuinrakennusoikeuden lisäkauppahinta on 1 745 euroa/ k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusten korttelialueen (A-tontit 2–7) asuinrakennusoikeuden lisäkauppahinta on 1 745 euroa/ k-m<sup>2</sup>. Lisäkauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhinnan osalta Ostotarjouskilpailussa Ostajan tekemään tarjoukseen.

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

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai 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 hakiessaan Tontin ostoa esittämään selvityksen Tontin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä Tontin kauppahinnasta.

Mikäli tontin ostoa haetaan ennen kuin Tontin rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin rakennusluvansa tultua lainvoimaiseksi esittämään Tontin osalta Kaupungille selvityksen kustakin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä, sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa Tontin kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

### Korko

Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta ja perustellusta syystä Tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, Tontin kauppahintaa ja mahdollista lisäkauppahintaa korotetaan alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupantekopäivään saakka (4,75 %) vuotuisella korolla.

## **5. KÄSIRAHA JA / TAI VAKUUS**

Käsirahaa ei makseta.

Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostaja luovuttaa Myyjälle xxxx:n antaman kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx. Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

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

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että Myyjälle luovutetun vakuuden voimassaolo säilyy katkeamattomana, kunnes Kaupan kohde/kohteet on rakennettu täysin valmiiksi ja Ostaja on muutoinkin suorittanut kaikki tämän Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän kauppakirjan mukaiset velvoitteensa. Vakuuden on oltava kuitenkin voimassa enintään 30.12.2030 saakka.

## **6. KIINTEISTÖKAUPAN TEKEMINEN**

Ostaja on velvollinen tekemään lopullisen kiinteistökaupan tämän Esisopimuksen liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja allekirjoittamaan Tonttia 20084/1 koskevan kauppakirjan viimeistään 30.11.2026 mennessä, mikäli Tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat Tontille suunnitellun talonrakentamisen.

Ostaja on velvollinen tekemään lopullisen kiinteistökaupan tämän Esisopimuksen liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja allekirjoittamaan Tontteja 20084/2–7 koskevan kauppakirjan viimeistään 30.11.2027 mennessä, mikäli Tontteja koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat Tontille suunnitellun talonrakentamisen.

Mikäli Tontti/Tontit ei/eivät ole po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä esimerkiksi katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanteen keskeneräisyyden takia

rakentamiskelpoinen/rakentamiskelpoisia, Ostajalla on oikeus saada Tontin/Tonttien ostolle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes Tontti/Tontit on/ovat rakentamiskelpoinen/rakentamiskelpoisia.

Myyjällä on oikeus täydentää, tarkistaa ja/tai vähäisesti muuttaa tämän Esisopimuksen liitteenä olevaa kauppakirjaluonnosta lopullisen kauppakirjan laatimisen hetkellä voimassa olevan käytännön mukaisesti, mikäli tämä ei muuta Esisopimuksen tai kauppakirjaluonnoksen olennaisia periaatteita ja ehtoja. Kiinteistökaupassa noudatetaan Kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat keskeisiltä osin tarjouspyyntöön ja sen liitteisiin sekä voimassa olevaan asemakaavan ja sen määräyksiin.

## **7. TONTIN SUUNNITTELU JA HIILIJALANJÄLKILASKELMA**

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan, ja yhteistyössä Myyjän kanssa, järjestämään Kaupan kohteita koskevan, soveltuvien osin Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusääntöjen mukaisen, arkkitehtuurikutsukilpailun Myyjän ja Ostajan erikseen sopimalla tavalla. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan Tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus. Arkkitehtuurikutsukilpailun perusteella Tonttien arkkitehtuurisuunnittelu tulee antaa kilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle, ellei Myyjän kanssa erikseen toisin sovita ja Tontit on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

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

Tonttien suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön järjestämissä alueryhmäkokouksissa. Ostaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alueryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja Ostajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhdyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava aluerakentamisprojektille.

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

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

## **8. RAKENUSLUVAN HAKEMINEN**

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

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

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

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

## **9. ESISOPIMUKSEN SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS**

Mikäli Ostaja kieltäytyy tekemästä lopullista kiinteistökauppaa tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana, vaikka kohdassa "Kiinteistökaupan tekeminen" mainitut edellytykset ovat täyttyneet, tai muutoin rikkoo tämän Esisopimuksen ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan, Ostaja maksaa Myyjälle sopimussakkoa kulloinkin enintään 200.000 euroa.

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

## **10. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLOAIKA JA PURKUEHDOT**

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

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

Esisopimus on voimassa viisi (5) vuotta sen allekirjoittamisesta lukien eli xx.xx.xxxx asti. Myyjä ja Ostaja voivat erikseen kirjallisesti sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta.

Edellä mainitusta poiketen Kaupungin oikeus Tontin lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa rakennusoikeuden ylitysten osalta siitä lähtien, kun Esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun

Tonttia koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaan myönnetyn rakennusluvan / myönnettyjen rakennuslupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt säännösten mukaan käyttöönottettaviksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

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

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

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

Mikäli Ostaja toimii Tontin/Tonttien toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Kaupan kohteiden luovuttamisesta, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Edelleen sama koskee tilannetta, jossa yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä on rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Konkurssin alettua on edellä esitetyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Lisäksi Ostajan konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Myyjälle järjestelyä, jolla Ostajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Myyjä voi kohtuudella hyväksyä.

Esisopimuksen purkamisen ei vaikuta Myyjän oikeuteen saada Ostajalta Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

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

Myyjä ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle Esisopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

## **11. MYYJÄN VASTUUVAPAUS**

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

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

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

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

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

## **12. ESISOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN JA MUUTOKSET**

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

Kaikista muutoksista Osapuoliin tai Esisopimuksen ehtoihin on sovittava kirjallisesti.

## **13. KUSTANNUKSET JA MAKSUT**

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

## **14. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAJEN RATKAISEMINEN**

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

## **15. JAKELU**

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



## 16. LIITTEET

Liite 1 Kauppakirjaluonnos [\[ja liitekartta\]](#)

Liite 2 Tarjouspyyntö 25.9.2024 Jätkäsaaren AK-tontista 20084/1 ja A-tonteista 20084/2-7”

## 17. PÄIVÄYS, ALLEKIRJOITUKSET JA KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

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

[Kaupanhahvistajan allekirjoitus]

Liite 1

## Kauppakirja (luonnos)

Myyjä

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

(Jäljempänä myös "Kaupunki")

Ostaja

Hausia Oy  
Y-tunnus 0709216-3  
Puolikuu 28  
02210 Espoo

(Jäljempänä "Ostaja")

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

Kaupan perusteet ja tarkoitus

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

Tällä kauppakirjalla toteutetaan osaltaan Myyjän ja Ostajan \_\_.\_\_.202x allekirjoittamaa kiinteistökaupan esisopimusta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tätä kiinteistökauppaa koskevan Esisopimuksen liitteinä oleva Tarjouspyyntö liitteineen muodostaa kokonaisuudessaan osan tätä kauppakirjaa Esisopimuksessa todetun mukaisesti ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa. Mikäli Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa kauppakirjan ehtojen kanssa, noudatetaan mahdollisessa ristiriitatilanteessa kauppakirjan ehtoja.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena ovat seuraavat tontit:  
[karttaliitteessä X osoitettu] noin 2 190 m<sup>2</sup>:n suuruinen tontti, kiinteistötunnus 91-20-84-1.

[karttaliitteessä X osoitettu] noin 2 164 m<sup>2</sup>:n suuruinen tontti, kiinteistötunnus 91-20-84-8.

Kaupan kohteen osoitteet ovat XXX, Helsinki.

Kaupan kohteiden muodostama alue on 16.1.2019 hyväksytyssä ja 12.3.2019 voimaan tulleessa asemakaavassa/asemakaavanmuutoksessa nro 12500 osoitettu asuin kerrostalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AK (tontti 20084/1) ja asuinrakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä A (tontti 20084/8).

Edellä mainitut Tontti 1 ja Tontti 8 jäljempänä kaikki yhdessä ”Tontit”.

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

## Kauppahinta

Kauppahinta on yhteensä 13 741 875 euroa.

Kauppahinta on kaupan kohteelle (AK-tontti 20084/1) toteutettavan asuinrakennusoikeuden 4 600 k-m<sup>2</sup> (asemakaavamerkintä AK) osalta 8 027 000 euroa (1 745 euroa/ k-m<sup>2</sup> x 4 600 k-m<sup>2</sup>) ja kauppahinta on kaupan kohteelle (A-tontti 20084/8) toteutettavan asuinrakennusoikeuden 3 275 k-m<sup>2</sup> (asemakaavamerkintä A) osalta 5 714 875 euroa (1 745 euroa/ k-m<sup>2</sup> x 3 275 k-m<sup>2</sup>).

Kauppahinnan määräytymisen perusteena on tulevien tonttien 91-20-84-1 ja 91-20-84-8 suunniteltu asemakaavan mukainen rakentamisen määrä 4 600 k-m<sup>2</sup> ja 3 275 k-m<sup>2</sup>.

## Lisäkauppahinta

Mikäli Kaupan kohteelle (AK-tontille 20084/1) rakennetaan kerrosalaa enemmän kuin 4 600 k-m<sup>2</sup>, maksaa Ostaja Myyjälle lisäkauppahintaa 1 745 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Mikäli Kaupan kohteelle (A-tontille 20084/8) rakennetaan kerrosalaa enemmän kuin 3 275 k-m<sup>2</sup>, maksaa Ostaja Myyjälle lisäkauppahintaa 1 745 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Toteutettava ja lisäkauppahinnan perusteena oleva lopullinen rakennusoikeus määräytyy Kaupan kohteelle haettavien, lainvoimaisten rakennuslupien perusteella.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Tontin osalta Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelulle selvityksen kustakin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä, sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän takia lisäkauppahinnan maksamista koskevat veloitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tämän kauppakirjan ja tätä edeltävän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

## Vakuus

Ostaja on toimittanut Myyjälle kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman ja Myyjän hyväksymän kuudensadantuhannen (600 000) euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai muun Myyjän hyväksymän vakuuden.

## Muut kaupan ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 13 741 875 euroa maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista. Kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi ennen kauppakirjan allekirjoittamista Myyjän hyväksi ei perusteta kiinteistöpanttioikeutta Kaupan kohteeseen maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.

Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava Myyjän ilmoittamalle tilille viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostajalle on Myyjän toimesta kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

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

### 3. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Ostaja vastaa tämän kaupan kaupanvahvistajan palkkiosta, varainsiirtoverosta, ja Kaupan kohteen lainhuudatuksesta.

Kaupantekovuodelta Kaupan kohteen osalta määrättävästä kiinteistöverosta vastaa Myyjä. Muista veroista ja maksuista Osapuolet vastaavat omistusaikojensa mukaisesti.

Myyjä vastaa Kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes hallintaoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa vahingoista hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen.

### 4. Kohteeseen tutustuminen ja asiakirjat

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

Lisäksi ostaja on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin:

- lainhuutodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- Tarjouspyyntö Jätkäsaaren AK-tontista 20084/1 ja A-tonteista 20084/2–7 liitteineen (tarkastettu 25.9.2024)

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

Ostaja on tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin:

- asemakaavakartat ja -määräykset

## 5. Vanhat rasitteet ja kaupantekohetken rasitukset

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

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä.

## 6. Rakentamisvelvollisuus

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Kaupan kohteen täysin valmiiksi (käyttöönottohyväksytyksi) Helsingin kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon voimassa olevan asemakaavan ja rakennusluvan sekä Tontin/Tonttien varauspäätöksen, yleisten tontinvarausehtojen (1.1.2024), Tarjouspyynnön ja Esisopimuksen sekä tämän kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Kaupan kohteelle on toteutettava asemakaavan ja rakennusluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 7 875 k-m<sup>2</sup>. Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa Tontille/Tonteille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>. Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksiköllä on oikeus myöntää mainittuihin vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perusteltua eikä muutosta voida pitää merkittävänä. Muuten huoneistojakauma on vapaasti Ostajan päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

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

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

Tontin 20084/1 rakentaminen tulee alkaa viimeistään 28.2.2027, mikäli Esisopimuksen mukaiset rakentamisen edellytykset ovat täyttyneet.

Tontin 20084/8 rakentamisen tulee alkaa viimeistään 28.2.2028, mikäli Esisopimuksen mukaiset rakentamisen edellytykset ovat täyttyneet.

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

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

Tonteille 20084/1 ja 8 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 30.6.2029.

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

## 7. Luovutusrajoitus

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

## 8. Väestönsuojatilojen järjestäminen

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

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

## 9. Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut Tontin osa-alueet

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan Tontilla kauppakirjan allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevaan asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varatun

Tontin osan käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen.

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

## 10. Maanalaiset hankkeet

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

## 11. Energiakaivot

Ostajalla on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa Tontille tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoinen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaisohjeiden ja tätä varten myönnettävien viranomaislupien mukaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa Kaupungin mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

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

Mikäli Ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, Ostaja on Kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus irtisanoa energiakaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa Kaupungin Ostajalle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

Kaupunki korvaa edellä mainitussa irtisanomistilanteessa energiakaivojen käytön estymisestä ja poistamisesta johtuvat välittömät vahingot edellyttäen, että toimenpiteistä ja kustannuksista sovitaan Kaupungin kanssa etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Korvattavia kustannuksia ovat energiakaivojen keruulaitteiston poistamisesta ja täyttämisestä sekä korvaavan vastaavan tasoisen energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Kaupunki korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energijärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

Kaupungilla on oikeus siirtää edellä mainitun korvauksen maksamista koskeva velvollisuus toiselle.

## 12. Maa- ja kiviaines sekä puut

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

## 13. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Tontin ja sen lähialueen aiemman käytön takia Tontin maaperässä saattaa olla rakennusjätteitä, perustuksia ym. sekä käytöstä poistettu sataman aikainen sähkökaapeli.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa Tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat em. rakenteet sekä rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat. Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

## 14. Maaperäehto

Myyjä ilmoittaa, että Kaupan kohteen maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Pilaantunut maaperä kunnostetaan ostajan toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöpalvelun 29.6.2018 antaman ilmoituspäätöksen 129 §:n mukaisesti.

Tonteille rakennettaviin rakennuksiin on tehtävä koko rakennusalueelle rakenteellisia riskinhallintaratkaisuja, kuten tuulettuvat ja tiivistetyt alapohjarakenteet tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla, mikäli rakennuksessa ei ole alimmassa kerroksessa pysäköintitiloja.

Mikäli Ostaja ei toteuta em. riskinhallintarakenteita, vastaa Ostaja kustannuksellaan poikkeaviin rakenteisiin liittyvästä lisäsuunnittelusta ja -riskinarvioinnista, niiden hyväksyttämistä ympäristöviranomaisella sekä viranomaisten edellyttämistä lisätoimenpiteistä. Kaupunki ei vastaa lisääntyneestä riskistä eikä mahdollisista haitoista, joita maaperässä, vedessä tai huokoskaasussa olevista haitta-aineista saattaa aiheutua, mikäli riskinhallintarakenteet on jätetty toteuttamatta.

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

Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ostajalle kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman



ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

## 15. Johtoehto

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

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

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

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

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

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

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

## 16. Uudet rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.

Ostaja on velvollinen Tontin toteuttamisen yhteydessä kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä ympäröivien kiinteistöjen ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja /tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

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

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

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

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa sekä sijoituslupista/sijoitussopimuksista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden kanssa.

Mikäli mainitut kiinteistöt ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä siten, että osapuolten kohtuulliset intressit tulevat huomioiduiksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut.

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

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

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

## 17. Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat

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

### 17.1. Muuntamo

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan uudisrakentamisen yhteydessä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamotilan tai erillismuuntamon sijoittamisen Tontille. Muuntamotila tai erillismuuntamo sijoitetaan maan tasoon mahdollisimman lähelle katua omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos tai muuhun osapuolten sopimaan paikkaan.

Ostaja on lisäksi tarvittaessa velvollinen korvauksetta sallimaan muuntamoon tai erillismuuntamoon liittyvien johtojen, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa. Muuntamotila tai erillismuuntamo toteutetaan Helen Sähköverkko Oy:n käyttöön. Muuntamotilan tai erillismuuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Ostaja ottaen huomioon jäljempänä mainittu kustannusten maksamisesta.

Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan ennen muuntamotilan tai erillismuuntamon rakentamisen aloittamista Helen Sähköverkko Oy:n kanssa mainittujen tilojen suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannusten maksamisesta Ostajalle Helsingin kaupungin alueella tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, Kaupungilla on oikeus ratkaista asia.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

### 17.2. Jakokaapit

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

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan jakokaappien tilojen tai vastaavien sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien

kustannusten jakamisesta yhdessä Helen Sähköverkko Oy:n tai muiden niitä tarvitsevien toimijoiden kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei Kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

### 17.3. Muut yhdyskuntatekniset laitteet

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

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

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

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

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

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

## 18. Työmaaehto

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

Ostajalla ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä Tontilla ennen kuin työmaa-aidat ym. työmaa-alueiden rajaukseen liittyvät asiat on asianmukaisesti hoidettu kuntoon Kaupungin edellyttämällä tavalla. Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

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

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

## 19. Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Ostaja on velvollinen järjestämään Tontille rakennettavien rakennusten jätehuollon (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, muovi, paperi ja pienkartonki) Jätkäsaaren alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei Myyjä toisin määrää.

Tällöin Ostaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen jäteyhtiön (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy) osakkaaksi kaupungin ja jäteyhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jäteyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttö sopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää jäteyhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ostaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut jäteyhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Ostaja on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa

Tontin lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti jäteyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat jäteyhtiölle viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa Tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suorittamaan merkintämaksun tai osan siitä ennen Tontin kiinteistökaupan tekemistä, mikäli jätteiden putkikeräysjärjestelmän rahoittaminen sitä painavista syistä edellyttää. Tällöin asian yksityiskohdista sovitaan tarkemmin erikseen.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa käyttösopimuksen ennen Tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

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

Helsingin kaupungilla ja jäteyhtiöllä on oikeus määrätä Tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen Tontilla. Edelleen Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön Tontilla.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, Ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan Tontin jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Myyjä ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli Tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle omistajalle.

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

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

Ostaja vastaa Tontin alueella ja Tonttia palvelemaan kunnallistekniikkaan liittymisen toteuttamisesta ja kustannuksista. Kaupunki määrittää Tonttiin liittyvän kunnallistekniikan liitoskohdat ja vastaa kunnallistekniikan runkolinjan toteuttamisesta katualueella. Kaupungin toteuttamista liitoskohdista poikkeavista uusien liittymien toteuttamisesta runkolinjaan vastaa kustannuksellaan Ostaja,

mukaan lukien jo tehdyn liitoskohdan tulppaaminen ym. tarvittavat toimenpiteet. Kaupungilla on oikeus antaa asiaa koskevia tarkentavia määräyksiä ja/tai menettelytapaohjeita.

#### 21. Kauppaehtojen siirto

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

#### 22. Irtain omaisuus

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

#### 23. Sopimussakko

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

Tontin 20084/1 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

Tontin 20084/8 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

Mikäli ostaja ei ole täyttänyt edellä kohdassa ”Rakentamisvelvollisuus” mainittua rakentamisvelvollisuuttaan tai on kohdan ”Luovutusrajoitus” vastaisesti luovuttanut Tontin/Tontit/Kaupun kohteen rakentamattomana edelleen, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakon enimmäismäärän.

#### 24. Vahingonkorvaus

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

#### 25. Vastuuvapaus

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

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

Myyjä ei myöskään vastaa viivästymisestä aiheutuneista vahingoista, mikäli viivästymisen johtuu Tontilla sijaitsevien, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtämisistä. Lisäksi Myyjä ei vastaa vahingoista, jotka aiheutuvat Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisen tai maaperän ja veden ym. puhdistamisen johdosta tai mikäli Tonttia ei muista syistä saada

rakennuskelpoiseksi Ostajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa taikka Ostaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tontin osalta.

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

## 26. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

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

## 27. Liitteet

1. Esisopimus liitteineen

## 28. Allekirjoitukset

Helsingissä, \_\_\_\_\_ kuun \_\_. päivänä 20\_\_

Myyjä

Ostaja

Aika ja paikka edellä mainitut.

Kaupanhavvistajan todistus