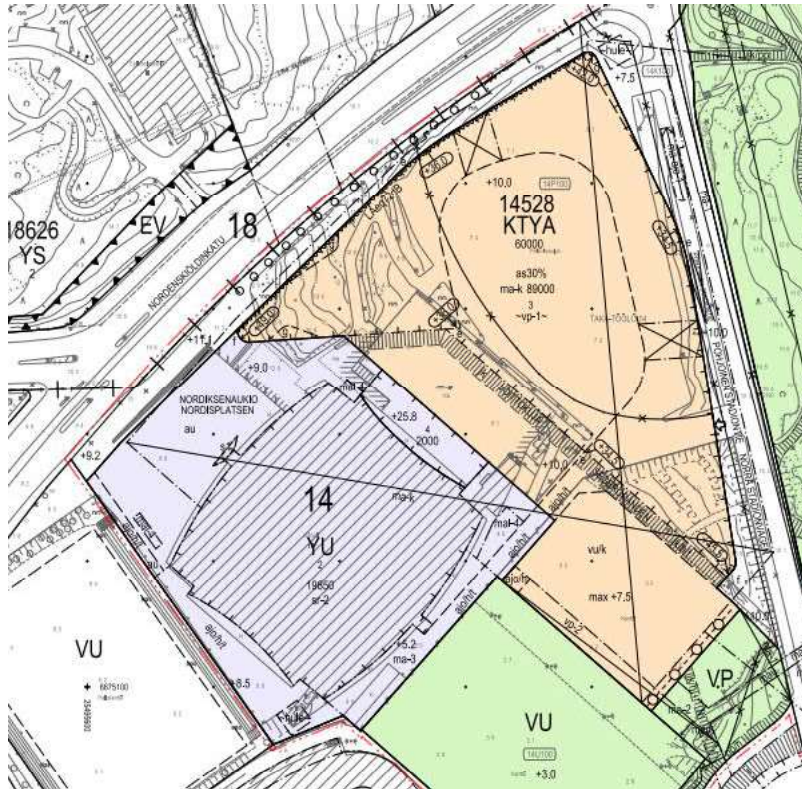


# KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

## KOSKIEN

### TONTTEJA 91-14-528-3 ja 4



## HELSINGIN KAUPUNGIN

JA

Projekti GH Oy:n

VÄLILLÄ

x.x.2024

Tämä kiinteistökaupan esisopimus ("**Esisopimus**") on allekirjoitettu seuraavien osapuolten kesken:

## **1 OSAPUOLET**

### **1.1 Myyjä**

#### **Helsingin kaupunki**

Y-tunnus: 0201256-6

Kaupunkiympäristön toimiala

PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä "**Myyjä**" tai "**Kaupunki**"

### **1.2 Ostaja**

#### **Projekti GH Oy**

Y-tunnus: 2581735-9

Nordenskiöldinkatu 11-13, 00250 Helsinki

Omaan tai perustettavan yhtiön tai yhtiöiden lukuun ja/tai osoittamansa yhtiön tai yhtiöiden lukuun

Jäljempänä "**Ostaja**"

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät Osapuolet ole tarkoittaneet antaa tässä sopimuksessa sanotuille käsitteille erilaista merkitystä, olipa ne kirjoitettu isolla alkukirjaimella tai ilman (Osapuoli vs. osapuoli, Kiinteistö vs. kiinteistö, Esisopimus vs. esisopimus jne.)

## 2 TAUSTA JA TARKOITUS

(A) Myyjä omistaa Helsingin kaupungin Taka-Töölön kaupunginosassa osoitteessa Nordenskiöldinkatu 17 (vahvistuu osoite tonttijaossa), Helsinki sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 3, pinta-alaltaan noin 24265 m<sup>2</sup>, joka muodostuu kiinteistöjen 91-14-9904-100, 91-14-9903-100 ja 01-14-9901-100 määräaloista. **Jäljempänä ”Tontti A”.**

Kartta Tontista A on liitteenä 1.

Tontti A kuuluu voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaan toimitila- ja asuinrakennusten korttelialueeseen. Korttelialueelle tulee sijoittaa monitoimiareena sekä urheilu- ja liikuntaharrastustiloja (kaavamerkintä KTYA).

Myyjän ja Ostajan on tarkoitus sopia tässä esisopimuksessa Tontin A ja jäljempänä sanotun Tontin B ostamisesta tiettyjen edellytysten täytyessä edellä sanotun asemakaavan muutoksen mukaiseen rakentamiseen ja siten kuin jäljempänä on sanottu.

Tontilla A sijaitsee osittain Jääkentäsäätiö sr:n omistama maanalainen harjoitusjäähalli. Jääkentäsäätiö sr:n oikeus pitää maanalaista harjoitusjäähallia Tontilla A perustuu Myyjän (Kuva, kulttuuri- ja vapaa-aika) ja Jääkentäsäätiö sr:n välillä 10.6.2008 allekirjoitettuun sopimukseen.

Ostaja ja Jääkentäsäätiö sr neuvottelevat em. harjoitusjäähallin ostamisesta osana tämän Esiopimuksen mukaista järjestelyä sekä Garden Helsinki -areenahankkeen toteuttamista.

Tontin A ja jäljempänä sanotun Tontin B ostamisen yhtenä edellytyksenä on, että Ostaja ostaa samanaikaisesti Jääkentäsäätiö sr:ltä Tontilla A sijaitsevan harjoitusjäähallin osan, ja Myyjän ja Jääkentäsäätiö sr:n välinen vuokrasopimus päättyy Tontin A osalta.

Myyjä on vuokrannut Tontista A noin 11 000 m<sup>2</sup>:n määräalan yhden kuukauden irtisanomisajalla, enintään 31.12.2025 saakka Jääkentäsäätiö sr:lle tilapäiseksi pysäköintialueeksi. Vuokrasopimus ja sen mahdollinen jatko päättyy, kun Ostaja ostaa Tontin A.

Myyjä on vuokrannut Tontista A likimäärin asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen vu/k-alueen (ns. pallokenttä 7) Helsinki Stadion Management Oy:lle jalkapallokentäksi. Myyjä myy Tontin A Ostajalle, kun maanvuokrasopimus on joko ennenaikaisesti päätetty tai vaihtoehtoisesti se on otettu riittävällä tavalla huomioon hankkeen suunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa ja Ostaja on esittänyt tästä selvityksen. Jälkimmäisessä tapauksessa Myyjä säilyy maanvuokrasopimuksen vuokranantajana sopimuskauden loppuun (enintään 31.3.2029)

Tontin A kaupan yhteydessä vu/k-alueeseen pidättämänsä rasiteoikeuden perusteella siten kuin jäljempänä tässä sopimuksessa on sanottu.

- (B) Myyjä omistaa Helsingin kaupungin Taka-Töölön kaupunginosassa osoitteessa Nordenskiöldinkatu 15 (vahvistuu osoite tonttijaossa), Helsinki sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 4, pinta-alaltaan noin 879 k-m<sup>2</sup>, joka muodostuu kiinteistön 91-14-9904-100 määrälästä. **Jäljempänä ”Tontti B”**.

Kartta Tontista B on liitteenä 2.

Tontti B kuuluu voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaan urheilu- ja vapaa-ajan rakennusten korttelialueeseen (kaavamerkintä YU).

Myyjän ja Ostajan on tarkoitus sopia tässä esisopimuksessa Tontin B ja edellä jo sanotun Tontin A ostamisesta tiettyjen edellytysten täytyessä edellä sanotun asemakaavan muutoksen mukaiseen rakentamiseen ja siten kuin jäljempänä on sanottu.

Tontilla B sijaitsee osa Jääkentäsäätiö sr:n omistamasta maanalaisesta harjoitusjäähallista. Ostajan oikeus pitää maanalaista harjoitusjäähallia Tontilla A perustuu Myyjän (Kuva, kulttuuri- ja vapaa-aika) ja Jääkentäsäätiö sr:n välillä 10.6.2008 allekirjoitettuun sopimukseen.

Ostaja ja Jääkentäsäätiö sr neuvottelevat em. harjoitusjäähallin ostamisesta osana tämän Esiopimuksen mukaista järjestelyä sekä Garden Helsinki -areenahankkeen toteuttamista.

Tontin B ja edellä jo sanotun Tontin A ostamisen yhtenä edellytyksenä on, että Ostaja ostaa samanaikaisesti Jääkentäsäätiö sr:lta Tontilla B sijaitsevan harjoitusjäähallin osan, ja Myyjän ja Jääkentäsäätiö sr:n välinen vuokrasopimus päättyy Tontin B osalta.

- (C) Tämän esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat erillisen esisopimuksen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 2 (noin 16270 m<sup>2</sup>) ja sillä olevan jäähallin ostamisesta käypään markkinahintaan, joka liittyy olennaisena osana Garden Helsinki -areenahankkeeseen, ja jonka Ostaja tulee ostamaan osaksi Garden Helsinki -areenahankkeen toteuttamista Tonttien A ja B kiinteistökaupan jälkeen siten kuin siitä on erikseen po. esisopimuksessa sovittu. Myyjä on tehnyt vuokrasopimuksen Jääkentäsäätiö sr:n kanssa tontilla 2 sijaitsevasta jäähallista pihapiireineen. Vuokrasopimus tullaan samanaikaisesti päättämään, kun Ostaja ostaa Myyjältä tontin 2 ja sillä sijaitsevan jäähallin.
- (D) Tässä esisopimuksessa sovittavan Tontin A ja B kiinteistökaupan yhtenä edellytyksenä on, että Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat samanaikaisesti pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kiinteistöjen 91-14-9903-100 ja 91-14-9901-100 määrälästä asemakaavan muutoksessa nro 12752 osoitettua maanalaista pysäköintilaitosta, uutta harjoitusjäähallia ja korttelin 14528 huoltoajoyhteyttä varten, joka liittyy olennaisena osana Garden Helsinki -areenahankkeeseen.
- (E) Tässä esisopimuksessa Hankkeella (jäljempänä **”Hanke”**) tarkoitetaan vain asemakaavan muutoksessa nro 12752 Tontille A ja B osoitettua ja toteutettavaa rakennuskokonaisuutta. Tähän ei siten sisälly edellä kohdassa C sanottu korttelin 14528 ohjeellinen tontti 2 ja sillä oleva jäähalli eikä edellä kohdassa D sanottu kalliopysäköintilaitos, uusi harjoitusjäähalli ja korttelin 14528

huoltoajoyhteys, vaikka ne liittyvät olennaisena osana myös Garden Helsinki -areenahankkeeseen.

- (F) Tällä Esisopimuksella Osapuolet sopivat niistä ehdoista, joiden mukaisesti Ostajalla on oikeus ja velvollisuus ostaa Myyjältä edellä määritellyt kaupan kohteena olevat Tontit A ja B asema-kaavan muutoksen nro 12572 mukaista ja jäljempänä erikseen sovittua Hanketta varten.

### 3 KAUPAN KOHDE

Tontti A ja Tontti B

Jäljempänä yhdessä ”Tontit” tai ”Kiinteistöt”

### 4 KAUPPAHINTA JA VAKUUS ESISOPIMUKSEN NOUDATTAMISEKSI

#### 4.1 Vähimmäiskauppahinta, lisäkauppahinnat ja niiden maksaminen

Tonteista maksettavasta vähimmäiskauppahinnasta, mahdollisista lisäkauppahinnoista sekä niiden maksamisesta on sanottu liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 4.

#### 4.2 Vakuus esisopimuksen noudattamiseksi

Osapuolet eivät aseta vakuutta tämän Esisopimuksen mukaisten velvoitteiden noudattamisen vakuudeksi käsirahaa tai muuta vakuutta.

### 5 EHDOT KAUPAN TEKEMISELLE

Osapuolet sitoutuvat tekemään tämän esisopimuksen mukaisen lopullisen kiinteistökaupan seuraavien ennakkoehtojen (jäljempänä ”**Ennakkoehdot**”) täytyessä:

- (i) Ostaja on esittänyt Myyjälle lopulliset sitovat rahoitussitoumukset Tontille A ja B toteutettavasta Hankkeesta ja Tonttien ulkopuolelle toteutettavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta Rahoitussitoumusten tulee kattaa em. rakentamisen valmiiksi tämän sopimuksen mukaisesti.
- (ii) Ostaja on esittänyt Myyjälle Hankkeen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta tehdyt urakkasopimukset. Urakoitsijoilla tulee olla tarvittava kokemus sekä taloudelliset ja muut resurssit erittäin iso ja vaativa kokonaisuus huomioon ottaen.
- (iii) Ostaja on esittänyt Myyjälle riittävät ja uskottavat selvitykset Hankkeen sisältämän monitoimiareenan toiminnan taloudellista toimintaedellytyksistä vähintään 10 vuodelle Hankkeen valmistumisesta ja käyttöönotosta lukien.
- (iv) Ostaja ja monitoimiareenan tuleva operaattori ovat antaneet Myyjälle erillisen kirjallisen sitoumuksen, että monitoimiareena on avoin tapahtumatoimijoille ja sitä vuokrataan näille tavanomaisin markkinaehdoin.
- (v) Ostaja on esittänyt Myyjälle riittävän ja uskottavan Tonttia A ja B koskevan hallinnanjakosopimuksen, jossa on sovittu, miten Hankkeen rakennusten ja tilojen omistus jakautuu ja kuinka Hankkeen toteutus- ja muut kustannukset kanavoidaan omistajien kesken.

Hallinnanjakosopimus tulee olla allekirjoitettu. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, ettei Tontin B osalta tarvita hallinnanjakosopimusta, jos se myydään vain yhdelle Ostajan perustamalle yhtiölle.

- (vi) Ostaja on saanut Tontille A ja B lainvoimaisen rakennusluvan likimäärin asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiselle Hankkeelle. Tätä ennen Ostaja on hyväksyttänyt Hankkeen rakennuslupasuunnitelmien pääpiirustukset Myyjällä (Kaupungin alueryhmä ja tonttipäällikkö) ja saatu rakennuslupa likimäärin vastaa em. hyväksyntää. Rakennuslupasuunnitelmissa ja saadussa rakennusluvassa asuinrakennusoikeuden määrä tulee olla noin 15 000 k-m<sup>2</sup> ja monitoimiareenan katsojakapasiteetin tulee konserttikäytössä olla vähintään noin 15 500-19 000 katsojapaikkaa, ellei Ostaja ja Myyjä erikseen toisin sovi. Asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa korkeatasoisena vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Omistusasuntotuotannossa yhteenlasketusta huoneistoalasta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän.
- (vii) Ostaja on ostanut Jääkentäsäätiö sr:ltä Tontilla A ja B sijaitsevan harjoitusjäähallin käypään arvoon.
- (viii) Myyjän ja Ostajan välillä on allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus tontin 14528/2 ja sillä sijaitsevan jäähallin ostamisesta.
- (ix) Kaupungin sekä Tonttien A, B ja 14528/2 välille on tehty pysyvä rasite- tai yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu riittävästi asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisista yleisistä kulkuoikeuksista ja tarvittavista tonttien rajoille rakentamisista.  
  
Sopimuksessa on muun muassa ehto, että Tontti A ja B ovat velvollisia kustannuksellaan tätä varten suunnittelemaan ja toteuttamaan yleiselle jalankululle jk-/ jk/h/t -merkinnällä olevan alueen ja muut vastaavat sekä huolehtimaan sen ylläpidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), peruskorjaamisesta ja uudistamisesta. Tontit ovat velvollisia sallimaan em. alueen yleisen käytön kaavamuutoksessa osoitettuun tarkoitukseen. Lisäksi sopimuksessa on ehto maanpäällisistä ajoyhteyksistä (ajo/h/t) korttelissa 14528 ja sitä ympäröiville yleisille alueille (stadion ja pallokentät).
- (x) Myyjä on saanut valtiolta omistusoikeuden tai muun riittävän hallintaoikeuden asemakaavan muutoksessa nro 12572 Vauhtitieen rajautuvaan ajo- ja ma-ajo2 (VP/s) ja tarvittavilta osin pysäköintialueeseen (entinen LP-alue) maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoyhteyden toteuttamista varten.
- (xi) Myyjä ja Ostaja ovat allekirjoittaneet pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen asemakaavan muutoksessa nro 12572 osoitetusta maanalaisen pysäköintilaitoksesta ja sen sisältämästä harjoitusjäähallista huolto- ja pysäköintiajoyhteyksineen.
- (xii) Tontin A asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiseen vu/k-alueeseen (pallokenttä 7) kohdistuva Myyjän ja Helsinki Stadion Management Oy:n välinen 8.4.2014 allekirjoitettu maanvuokrasopimus on päätetty tai vaihtoehtoisesti se on otettu riittävällä tavalla huomioon hankkeen suunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa, ja Ostaja on esittänyt tästä selvityksen. Jälkimmäisessä tapauksessa Myyjä säilyy maanvuokrasopimuksen

vuokranantajana sopimuskauden loppuun (enintään 31.3.2029) Tontin A kaupan yhteydessä vu/k-alueeseen jäljempänä kohdassa xiv pidättämänsä rasiteoikeuden perusteella.

- (xiii) Ostajien suorittamassa kaupankohteen DD-tarkastuksessa ei ole tullut ilmi mitään Ostajien näkemyksen mukaan haitallisia havaintoja.
- (xiv) Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat Tontin A ja B kaupan yhteydessä rasitesopimuksen, jossa Myyjä saa pysyvän ja korvauksettoman käyttöoikeuden kustannuksellaan käyttää ja ylläpitää Tontille A asemakaavan muutoksessa nro 12572 osoitettua maanpäällistä vu/k -aluetta (pallokenttä 7) urheilu- ja virkistystarkoitukseen.

Rasitesopimuksessa sovitaan em. alueen tarkemmin käyttöoikeudesta, hallintarajoista, suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä. Rasitesopimukseen otetaan ehto, että Ostaja on velvollinen laatimaan kyseistä aluetta koskevat suunnitelmat yhteistyössä Myyjän kanssa ja yhteen sovittamaan ne Myyjän oman käyttöoikeuden kohteena olevan alueen suunnitelmien kanssa. Lisäksi Ostajan on kiinnitettävä erityistä huomiota niin ikään tämän alueen toimintaedellytysten turvaamiseen ja sille hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvien haittojen minimointiin. Mikäli kuitenkin Myyjä ilmoittaa ennen rasitesopimuksen allekirjoittamista, ettei se käytä edellä tässä kohdassa mainittua oikeuttaan käyttöoikeuden hankkimiseen, on Ostaja joka tapauksessa velvollinen sallimaan alueen käytön kaavassa osoitettuun tarkoitukseen erikseen alueen muiden toimijoiden kanssa sopimallaan tavalla.

Rasitusopimukseen otetaan ehto Hankkeen pohjaveden imeytysputkien ja vastaavien sijoittamisesta ja vastuista em. urheilu- ja virkistyskäytön varatun maanpinnan alapuolelle.

Edellä Ostajan Myyjälle esittämät selvitykset ovat luottamuksellisia (liikesalaisuus), elleivät osapuolet toisin sovi, tai lainsäädännöstä muuta johdu. Myyjällä oikeus olla hyväksymättä edellä mainittuja selvityksiä vain painavasta perustelusta syystä.

## **6 LOPULLINEN KIINTEISTÖKAUPPA**

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan liitteen 3 mukaisen kauppakirjaluonnoksen mahdollisesti vähäisin tarkennuksin mahdollisimman pian sen jälkeen, kun kaikki edellä kohdassa 5 sanotut Ennakkoehdot ovat täyttyneet, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa edellä sanottujen Ennakkoehtojen täyttymisestä.

Tämän Esisopimuksen raukeamisesta Ennakkoehtojen täyttymättömyyden vuoksi on sanottu jäljempänä kohdassa 10.

## **7 TOIMINTA ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKANA**

Osapuolet sitoutuvat omalta osaltaan kaikin kohtuullisin keinoin myötävaikuttamaan osaltaan siihen, että edellä mainitut Ennakkoehdot täyttyvät ja Tontteja koskeva kauppa toteutetaan tämän Esisopimuksen mukaisesti.

Ostajalla on oikeus hakea Esisopimuksen voimassaoloaikana Tonteille rakennuslupaa siten kuin edellä on sanottu. Rakennus- tai toimenpideluvan hakemista varten Ostajan tulee hakea Myyjältä valtakirjaa (päätos), jolla mahdollistetaan Ostajan oikeus luvan hakemiseen. Valtuutus on voimassa

enintään 12 kuukautta, eikä Ostajalla ole sen perusteella oikeutta ryhtyä mihinkään toimenpiteisiin Tonteilla.

Myyjä perii Ostajalta myönnettävän valtakirjapäätöksen perusteella kertasuorituksena Tonttien A ja B kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä kahden (2) kuukauden suuruista maanvuokraa vastaavan summan viiden prosentin vuotuisella tuottotavoitteella laskettuna (edellä 4.1 kohdan mukainen vähimmäiskauppahinta 21 milj. euroa x 0,05 / 12 kk x 2 kk).

Ostajan velvollisuudesta hyväksyttää Myyjällä Hankkeen pääpiirustukset ennen rakennusluvan hakemista on sanottu edellä kohdassa 5.

## 8 MUUT EHDOT

### 8.1 Myyjän päätöksenteko

Tämän Esisopimuksen allekirjoittaminen perustuu Myyjän taholta kaupunginvaltuuston x.x.202x (täytetään myöhemmin) tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

### 8.2 Kaupanvahvistajan palkkio

Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä kaupanvahvistajan palkkiosta.

### 8.3 Viivästyskorko

Mikäli jokin tähän Esisopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy sovitusta maksupäivästä, eräänyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko sovitusta maksupäivästä lukien.

### 8.4 Ilmoitukset

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon alla mainituin tavoin, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle ilmoittanut (täytetään myöhemmin).

#### Ostajalle:

osoite: [●]  
sähköposti: [●]  
tiedoksi: [●]

#### Myyjälle:

osoite: [●]  
sähköposti: [●]  
tiedoksi: [●]

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä ensiksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä kuudentena seuraavana arkipäivänä.



## **9 ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN**

Tämä Esisopimus tulee voimaan heti, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kaupanvahvistaja on sen vahvistanut.

Tämän Esisopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolien on ne allekirjoitettava ja kaupanvahvistajan ne on vahvistettava.

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

## **10 ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO**

Mikäli kaikki edellä kohdan 5 Ennakkoehdot eivät ole täyttyneet viimeistään 31.12.2027, päättyy tämän Esisopimuksen voimassaolo ilman eri toimenpiteitä ja Esisopimus katsotaan rauenneeksi kyseisenä päivänä. Mikäli Ostajan hanke on kuitenkin viivästynyt valituksesta tai muusta hankkeesta riippumattomasta syystä, Ostaja saa viivästyksen verran jatkoaikaa, enintään kuitenkin 31.12.2029 saakka.

Myyjällä on oikeus kuitenkin purkaa esisopimus välittömästi päättymään, jos Ostaja asetetaan konkurssiin, yrityssaneerauksen, selvitystilaan tai tulee muutoin selvästi maksukyvyttömäksi, Ostaja rikkoo olennaisesti tämän Esisopimuksen ehtoja eikä korjaa menettelyään kohtuullisessa ajassa tai jos Myyjän ja Ostajan ns. jäähallin tontista 14258/2 tehty erillinen esisopimus ennen aikaisesti purkaantuu.

Tämä esisopimus on muutoin voimassa siihen saakka, kun Tonttien A ja B kauppa on allekirjoitettu.

## **11 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS**

Mikäli Osapuoli ei noudata tämän Esisopimuksen ehtoja, eikä korjaa menettelyään kohtuullisessa, vähintään 30 vuorokauden pituisessa ajassa, toisen Osapuolen korjauskehotuksesta lukien, on rikkonut Osapuoli velvollinen suorittamaan toiselle Osapuolelle sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta [100 000] euroa sekä maksamaan lisäksi vahingonkorvausta niiltä osin kuin vahingon määrä ylittää sopimussakon määrän.

Molemmin puolin vahingonkorvauksen enimmäismäärä on yksi (1) miljoonaa euroa.

Osapuolet eivät ole velvollisia maksamaan toisilleen sopimussakkoa eikä vahingonkorvausta, jos Esisopimus on rauennut edellä kohdan 10 mukaan.

## **12 MAKSUT**

Ostaja vastaa tämän Esisopimuksen vahvistamisesta menevästä kaupanvahvistajan palkkiosta sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

## **13 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYDET**

Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten keskinäisin neuvotteluin.

Mikäli keskinäisillä neuvotteluilla ei saavuteta kohtuullisessa ajassa ratkaisua, Esisopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensiasteessa Helsingin käräjäoikeudessa.

*[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*

**14 SOPIMUSKAPPALEET, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä Esisopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

Helsinki, [●]

**Helsingin kaupunki**

---

Nimi:

Asema:

**Projekti GH Oy** omaan tai perustettavan yhtiön tai yhtiöiden lukuun ja/tai osoittamansa yhtiön tai yhtiöiden lukuun

---

Nimi:

Asema:

**Kaupanvahvistajan todistus**

Kaupanvahvistajana todistan, että [●] Myyjän puolesta ja [●] Ostajan puolesta 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.

Paikka ja aika kuten edellä

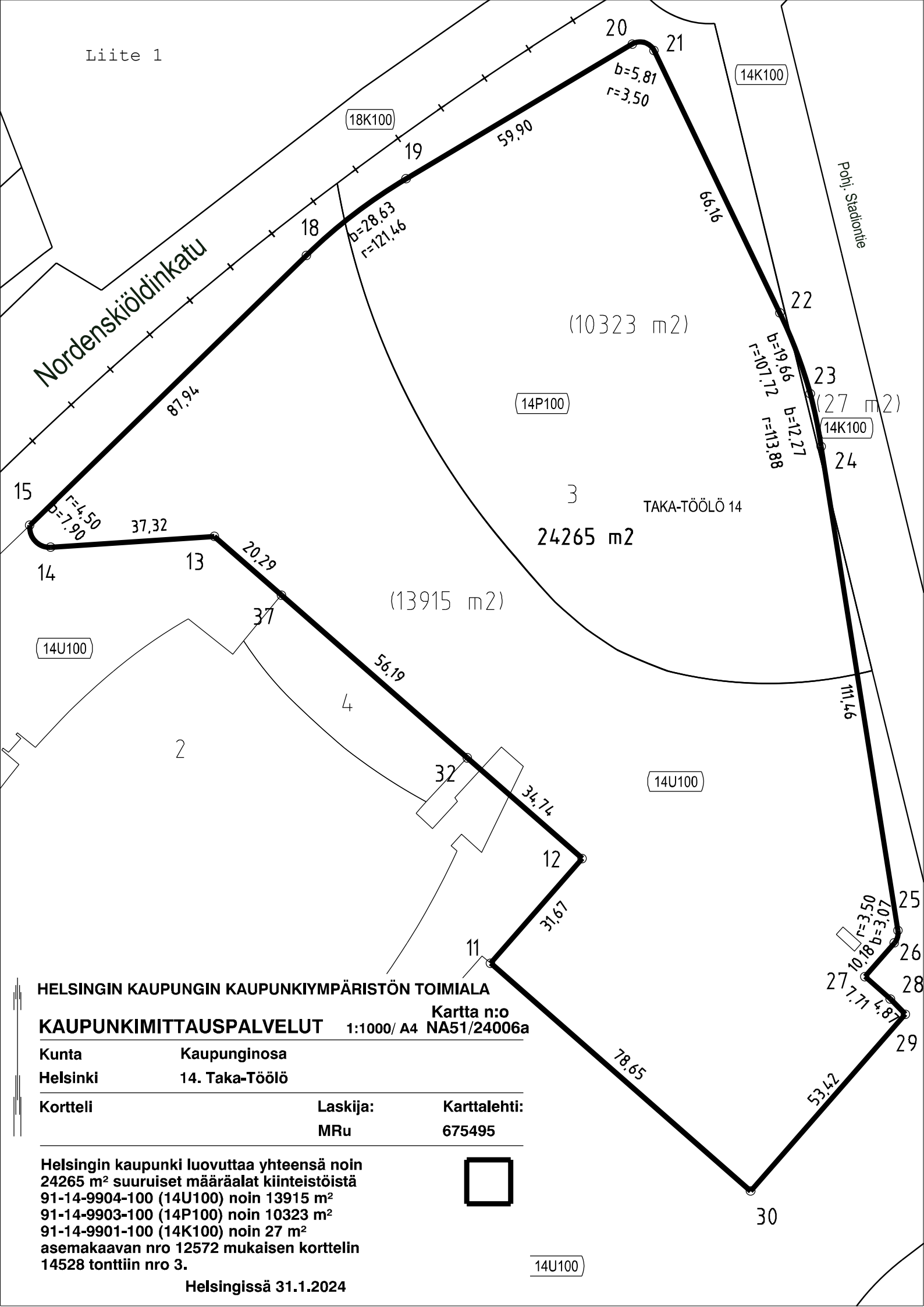
---

Nimi:

Asema:

**LIITTEET**

Liite 1	Kartta Tontista A
Liite 2	Kartta Tontista B
Liite 3	Kauppakirjaluonnos liitteineen



HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:1000/ A4 Kartta n:o NA51/24006a

Kunta Kaupunginosa  
Helsinki 14. Taka-Töölö

Kortteli Laskija: Karttalehti:  
MRu 675495

Helsingin kaupunki luovuttaa yhteensä noin 24265 m<sup>2</sup> suuruiset määräalat kiinteistöistä  
91-14-9904-100 (14U100) noin 13915 m<sup>2</sup>  
91-14-9903-100 (14P100) noin 10323 m<sup>2</sup>  
91-14-9901-100 (14K100) noin 27 m<sup>2</sup>  
asemakaavan nro 12572 mukaisen korttelin 14528 tonttiin nro 3.

Helsingissä 31.1.2024



14U100

18K100

Nordenskiöldinkatu Liite 2

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500/ A4

Kartta n:o  
NA51/24005

Kunta

Kaupunginosa

Helsinki

14. Taka-Töölö

Kortteli

Laskija:

Karttalehti:

MRu

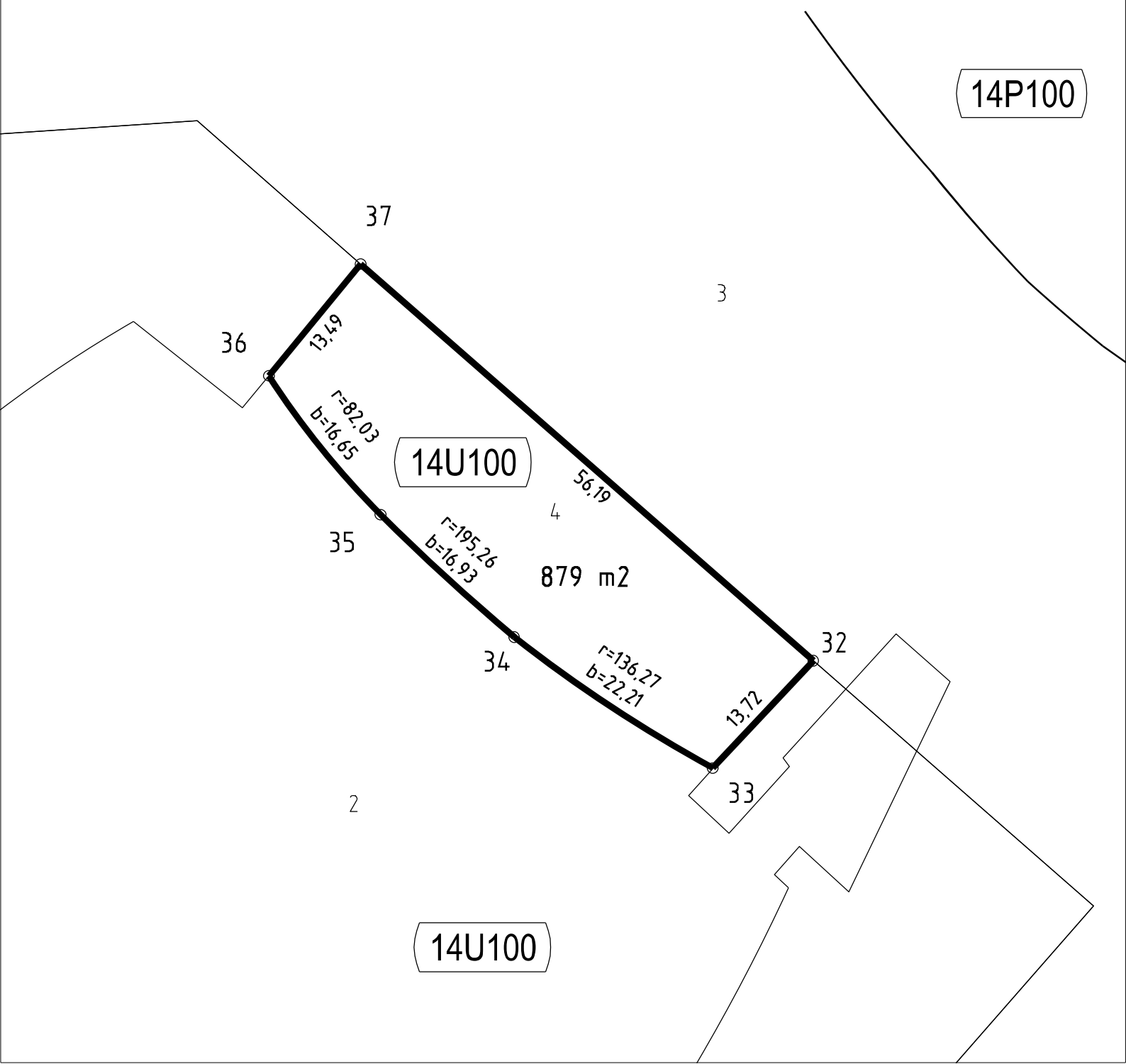
675495

Helsingin kaupunki luovuttaa kiinteistöstä  
91-14-9904-100 (14U100) noin 879 m<sup>2</sup>  
suuruisen määrään asemakaavan nro 12572  
mukaisen korttelin 14528 tonttiin nro 4.



Helsingissä 31.1.2024

14P100



Liite 3

	3. Liiketilät	4. Toimisto	5. Hotelli	7. Areena	8. Asunnot	Rivin summa	
↓	<b>Bruttoala</b>	7 000	14 600	17 800	68 430	16 300	124 130
↓	Urakkahinta alv. 0 %	24 147 200 €	59 349 048 €	60 406 407 €	230 389 589 €	46 094 656 €	420 386 900
↓	Vyörytykset areenatontin sisällä eri osahankkeiden välillä, 400 euroa/brm2	2 800 000 €	5 840 000 €	7 120 000 €	22 280 000 €	6 520 000 €	-
↓	Areenatontin ulkopuolelta tulevat (luolasto jne.) vyörytykset, 193 euroa/brm2	1 351 791 €	2 819 450 €	3 437 411 €	13 214 722 €	3 147 742 €	23 971 116
↓	<b>Välisumma</b>	<b>28 298 991 €</b>	<b>68 008 498 €</b>	<b>70 963 818 €</b>	<b>221 324 311 €</b>	<b>55 762 398 €</b>	444 358 016
↓	Kustannusarvion indeksipäivitys 2022M01-2023M10	1 975 089 €	4 748 405 €	4 952 617 €	15 505 175 €	- €	27 181 286
↓	Urakan riskivaraus 7,5 %	2 270 556 €	5 456 768 €	5 693 733 €	17 762 211 €	4 182 180 €	35 365 448
↓	Projektinjohtourakoitsijan palkkio 12 %	3 632 890 €	8 730 828 €	9 109 972 €	28 419 538 €	6 691 488 €	56 584 716
↓	Projektinjohtourakoitsijan suorituksen valvontaan liittyvät asiantuntijapalvelut	538 944 €	1 303 781 €	1 350 528 €	4 162 192 €	1 052 293 €	8 407 738
↓	<b>Tarkennettu urakkahinta alv. 0 %</b>	<b>36 716 470 €</b>	<b>88 248 280 €</b>	<b>92 070 668 €</b>	<b>287 173 427 €</b>	<b>67 688 359 €</b>	571 897 204
↓	Arvonlisävero, 24 % (asunnot)	- €	- €	- €	- €	16 245 206 €	16 245 206
↓	Projektiyhtiön hankekehityskustannukset, 30 milj. euroa	1 027 749 €	2 143 591 €	2 613 419 €	10 046 983 €	2 393 187 €	18 224 930
↓	Rakentamisaikainen rahoitus 6 % korko 1,5 vuotta	1 430 000 €	5 170 000 €	7 040 000 €	27 330 000 €	6 000 000 €	46 970 000
↓	<b>Kokonaiskustannus ilman tonttia</b>	<b>39 174 219 €</b>	<b>95 561 871 €</b>	<b>101 724 088 €</b>	<b>324 550 410 €</b>	<b>92 326 752 €</b>	653 337 340
↓	Tontti	- €	- €	- €	- €	- €	-
↓	<b>Kokonaiskustannus tontilla</b>	<b>39 174 219 €</b>	<b>95 561 871 €</b>	<b>101 724 088 €</b>	<b>324 550 410 €</b>	<b>92 326 752 €</b>	653 337 340

**Esisopimus maanvuokrasopimuksen päättämisestä kesken vuokrakauden sekä ehdot koskien korvaavaa sopimusta**

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja: Helsingin kaupunki, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta  
Y-tunnus: 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019, § 331  
Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty  
oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

(jäljempänä myös "Kaupunki")

Vuokralainen: Helsinki Stadion Management Oy  
Y-tunnus: 1544014-8  
Urheilukatu 5, 00250 Helsinki

(jäljempänä myös "HSM Oy")

2. Sopimuksen kohde

Tämän sopimuksen kohteena on kesken vuokrakauden päätettävä maanvuokrasopimus, joka koskee Töölön Pallokenttää numero 7. Päätettävän sopimuksen tiedot:

- Vuokranantaja: Helsingin kaupunki, liikuntalautakunta
- Vuokralainen: Helsinki Stadion Management Oy
- Sopimusnumero: 2013-6126
- Vuokra-alue:
  - Töölön Pallokenttä, kenttä 7
  - Urheilukatu 7, 00250 Helsinki
  - Kiinteistötunnus 91-14-9904-100-3, pinta-ala 6 497 m<sup>2</sup>
- Vuokra-aika: 1.4.2014-31.3.2029

Lisäksi tämän sopimuksen liitteenä 3 on ehdot, joilla Kaupunki tulee vuokraamaan HSM Oy:lle Pallokentän numero 6, samalla kun Pallokenttää numero 7 koskeva sopimus päätetään.

Sopimuksen kohteena olevat alueet (Pallokentät numero 6 ja 7) ilmenevät liitteenä 2 olevasta kartasta.

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Liikuntalautakunta päätti 20.3.2014 (§ 58) vuokrata HSM Oy:lle 6 497 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen Helsingin kaupungin Taka-Töölön kaupunginosassa sijaitsevan Töölön Pallokentän numero 7 jalkapallotoimintaa varten. Vuokrasopimus on allekirjoitettu 8.4.2014. Vuokralainen on toteuttanut vuokra-alueen vuokrasopimuksen mukaisesti.



Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 (§ 655) varata Projekti GH Oy:lle Taka-Töölön alueelta noin 69 300 m<sup>2</sup>:n suuruiset maanpäälliset ja noin 83 000 m<sup>2</sup>:n maanalaiset alueet Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka. Kaupunginhallitus päätti 8.1.2018 (§ 14) muuttaa ja täydentää em. Projekti GH Oy:lle tehtyä suunnitteluvarauspäätöstä muun muassa siten, että uusi varausalue käsittää HSM Oy:lle pitkäaikaisesti vuokratun Töölön Pallokentän numero 7. Kyseisen alueen luovuttaminen Helsinki Garden -hanketta varten edellyttää muun muassa sitä, että Pallokenttä numero 7 vapautetaan Kaupungin hallintaan.

Samalla kaupunginhallitus päätti, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia siitä, että erityisesti jalkapallon toimintaedellytykset alueella säilyvät tai paranevat tulevaisuudessa. Jalkapallon toimintaedellytysten turvaamiseksi esimerkiksi Töölön Pallokentällä numero 1 toteutetaan peruskorjaus, mikä mahdollistaa kyseisen Pallokentän nykyistä laajemman ympärivuotisen käyttämisen, vastaavasti kuin Pallokentällä numero 6.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia edellytyksistä, joilla HSM Oy sitoutuu luovuttamaan Pallokentän numero 7 hallinnan Kaupungille sekä periaatteista, joiden mukaisesti Kaupungin ja HSM Oy:n välillä päätetään ennenaikaisesti Töölön Pallokenttää numero 7 koskeva maanvuokrasopimus. Tällä sopimuksella sovitaan myös niistä ehdoista, joilla Kaupunki luovuttaa Pallokentän numero 6 HSM Oy:lle. Pallokentän numero 7 maanvuokrasopimuksen päättämisessä sekä Pallokentän numero 6 maanvuokrasopimuksessa noudatetaan tämän sopimuksen mukaisia ehtoja.

#### 4. Pallokentän numero 7 maanvuokrasopimuksen päättäminen ja hallinnan luovutus

Sopijapuolet sitoutuvat tekemään sopimuksen Pallokentän numero 7 maanvuokrasopimuksen päättämisestä kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Kaupunki on kirjallisesti ilmoittanut tarvitsevansa aluetta Pallokentällä numero 7 suoritettavia maanrakennus ja muita töitä varten. Sopimuksen päättämisestä laaditaan sopijapuolten kesken erillinen sopimus. Edellä mainitusta huolimatta, HSM Oy:llä on oikeus liitteenä 1 olevan sopimuksen mukaista korvausta vastaan käyttää Pallokenttää numero 7 maanvuokrasopimuksen päättämisen jälkeen, enintään siihen saakka jolloin Kaupunki tai tämän määräämä ryhtyy suorittamaan kentällä maanrakennus ja muita töitä.

HSM Oy on tietoinen ja hyväksyy sen, että Pallokentillä numero 6 ja 7 joudutaan suorittamaan maanrakennustöitä yhtäaikaisesti ennen Pallokentän numero 6 käyttöönottoa, jolloin molemmat Pallokentät ovat poissa käytöstä. Mikäli molemmat Pallokentät ovat yhtäaikaisesti poissa HSM:n käytöstä yli viisi (5) kuukautta, Kaupungin osoittama taho on velvollinen suorittamaan HSM Oy:lle korvausta 3 000 euroa kultakin alkavalta vuorokaudelta. Selvyyden vuoksi todetaan, että korvaus suoritetaan viisi (5) kuukautta ylittävältä ajalta. Mainitun viiden kuukauden käyttökatkoksen tulee ajoittua aika välille toukokuu-syyskuu.

Hallinnan luovutuspäivänä Pallokentällä numero 7 sijaitsevat perustukset, tekonurmi sekä kaikki muut rakenteet, laitteet ja vastaavat siirtyvät Kaupungin omistukseen. Näihin liittyvistä korvauksista on määrätty tyhjentävästi jäljempänä kohdassa 6.

## 5. Töölön Pallokentän numero 6 vuokraaminen ja rakennus- tai toimenpideluvan hakeminen

Samalla kun Pallokenttää numero 7 koskeva maanvuokrasopimus päätetään, Kaupunki vuokraa HSM Oy:lle Pallokentän numero 6 jalkapallotoiminnan ja muun liikuntatoiminnan harjoittamista varten 15 vuodeksi liitteenä 3 olevan sopimuksen mukaisin ehdoin. Liitteenä 3 olevaa sopimusta täydennetään vuokraushetkellä tarvittavilta osin, kuten vuokra-ajan alkamisen ajankohdan ja muilta vastaavilta osiltaan. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että Kaupunki tai tämän määräämä suorittaa vuokra-aikana tämän sopimuksen kohdassa 6 mainitut rakentamistoimenpiteet vuokrasuhteen aikana.

Kaupunki tai tämän määräämä vastaa Pallokentän numero 6 toteuttamisesta, siltä osin kuin jäljempänä kohdassa 6 todetaan. Siltä osin kuin kyse ei ole kohdassa 6 mainituista toimenpiteistä, vastaa HSM Oy vuokra-alueen toteuttamisesta ja käytöstä kokonaisvastuuperiaatteen mukaisesti, mikä tarkoittaa että HSM Oy on esimerkiksi velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan alueen rakentamisesta sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon (ml. ylipainehalli ja sen tarvitsemat tekniset laitteet) ja hankkimaan kaikki toimintansa edellyttämät viranomaisluvut, ellei tässä sopimuksessa ole jonkin asian osalta erikseen toisin sovittu.

Ylipainehallia koskeva rakennus- tai toimenpidelupahakemus sekä luvan hakemista varten tarvittava materiaali valmistellaan yhteistyössä Kaupungin ja HSM Oy:n välillä. Sopijapuolet ovat velvollisia myötävaikuttamaan rakennus- tai toimenpidelupaa varten tarvittavan materiaalin aktiiviseen tuottamiseen ja suunnittelun edistämiseen. Sopijapuolet vastaavat kumpikin omien kohdissa 5 ja 6 mainittujen toimenpiteidensä osalta suunnittelukustannuksista. Rakennusvalvonnan edellyttämä luvanhakija on velvollinen noudattamaan yhteistyössä valmisteltuja suunnitelmia ja hakemaan rakennus- tai toimenpidelupaa niiden perusteella.

Sopijapuolet ryhtyvät valmistelemaan rakennus- tai toimenpidelupaa varten tarvittavaa materiaalia ja rakennusvalvonnan määrittelemä luvanhakija hakee kyseistä lupaa mahdollisimman pian tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

## 6. Kaupungin velvollisuudet

Kaupunki tai tämän määräämä toteuttaa Pallokentälle numero 6 tai rasitteenluontoisena asiana pokentän ulkopuolelle rakennettavan ylipainehallin edellyttämät pohjanvahvistustyöt, pohjarakennus- ja perustustyöt, tukimuurin, anturat/sokkelit sekä tekonurmipinnoitteen, suuruudeltaan 100 m x 64 m kokoista jalkapallokenttää sekä ylipainehallia varten. Edellä mainitut Pallokentällä numero 6 suoritettavat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että aluetta pystytään käyttämään kaavan mukaiseen ja tulevan vuokrauksen vaatimaan käyttötarkoitukseen. Edellä mainittujen teknisen laatutason tulee vastata Pallokentälle numero 7 toteutettua laatutasoa, ellei toimivaltainen viranomainen toisin määrää.

Kaupunki suorittaa HSM Oy:lle:

- a) Kertaluontoisena korvauksena Pallokentällä numero 7 sijaitsevan ylipainehallin, sen käytössä olleista teknisistä laitteistoista sekä Pallokentän numero 7 maanvuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä yhteensä 635 000 euron suuruisen korvauksen.
- b) Pallokentälle numero 6 toteutettavan ylipainehallin tavanomaisesta poikkeavat hankintakustannukset, kuten kaupunkikuvallisista seikoista sekä alueen ja tilan erityisluonteesta aiheutuvat vaatimukset, jotka johtuvat HSM Oy:stä riippumattomista syistä. Tavanomaisena hankintakustannuksena kyseisessä hankkeessa pidetään 800 000 euron suuruista kustannusta.

Kaupunki maksaa tässä sopimuksessa sovitun korvauksen HSM Oy:lle 14 vuorokauden kuluessa siitä, kun Pallokenttä numero 7 on luovutettu Kaupungin vapaaseen hallintaan erillistä HSM esittämää laskua vastaan.

## 7. Pallokenttien rakentaminen

HSM Oy on tietoinen, että Pallokentillä numero 6 ja 7 sekä niiden ympäristössä suoritettavat rakentamistyöt saattavat aiheuttaa tilapäisiä käyttökatkoja ja muuta haittaa Pallokenttien käytölle. Tilapäisen haitan perusteella HSM Oy:llä ei ole oikeutta maanvuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen. Tilapäisellä haitalla tarkoitetaan haittaa, joka estää Pallokenttien käyttämisen kulloinkin enintään viiden vuorokauden ajaksi. Mikäli haitta on edellä mainittua pidempi, Kaupungin osoittama taho on velvollinen suorittamaan HSM Oy:lle korvauksena 3 000 euroa kultakin alkavalta vuorokaudelta, siltä ajalta jolloin Pallokenttä numero 6 tai 7 on poissa HSM Oy:n käytöstä. Selvyyden vuoksi todetaan, että korvaus suoritetaan ainoastaan viisi vuorokautta ylittävältä ajalta. Tilapäisen viivästyksen mukaista tilannetta ei sovelleta edellä kohdassa 4 tarkoitettuun viivästymiseen.

Kaupunki on tietoinen, että HSM Oy:n hankkeen rakentaminen saattaa osaltaan vaikuttaa ympäröivien alueiden rakentamiseen. Tilapäisen häiriön ja korvausten osalta noudatetaan sovellettavin osin edellä mainittua.

Kaupunki pyrkii osaltaan huolehtimaan siitä, että Pallokentillä numero 6 ja 7 sekä niiden ympäristössä suoritettavista toimenpiteistä aiheutuvat haitat jalkapallotoiminnan harjoittamiselle minimoidaan.

## 8. Rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on tietoinen, että Töölön Pallokentän numero 6 ja sitä ympäröivien alueiden sekä niille sijoitettavien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden toteuttaminen ja käyttö edellyttävät ko. alueiden omistajien/vuokralaisten välillä laadittavia rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksia. Mainitut sopimukset tulee esittää vuokranantajan hyväksyttäväksi.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittava muun ohella alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämien pelastus- ja poistumisreittien, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Tämän sopimuksen valmistelun yhteydessä on havaittu seuraavat rasitetarpeet (listaus ei ole tyhjentävä):

- Ylipainehallin kiinnittyminen pallokentän pohjoispuolella sijaitsevaan Garden Helsinki -hankkeen tukimuriin;
- Ylipainehallin tarvitsemien teknisten tilojen ja laitteiden sekä varastotilojen sijainti kentän pohjoispuolella olevassa tukimuurissa;
- Garden Helsinki -hankkeen tarvitsema hätäpoistumistie pallokentän 6 alueelle;
- Garden Helsinki -hankkeen pohjavedenohjausta koskevat rakenteet pallokentän 6 alueella;
- Garden Helsinki -hankkeen Porapaaluseinän sijoittaminen pallokentän 6 alueelle; ja
- Garden Helsinki -hankkeen Porapaaluseinän ankkureiden toteuttaminen kentän 6 alueelle.

Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset laaditaan mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla ottaen huomioon molempien sopijapuolten tarpeet ja siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän haitan periaate).

## 9. Vahingonkorvaus

Mikäli tämän sopimuksen sopijapuolet eivät noudata tässä sopimuksessa sovittua, on sopimusta rikkonut sopijapuoli velvollinen korvaamaan rikkomuksensa seurauksena aiheutuneet kaikki vahingot.

## 10. Sopimuksen muuttaminen

Tähän sopimukseen tehtävät muutokset tulee sopijapuolten välillä tehdä kirjallisesti ja kummankin sopijapuolen tulee allekirjoituksellaan hyväksyä muutokset.

## 11. Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, voidaan asia saattaa Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin noudatetaan Suomen lakia.

## 12. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan sopijapuolten välisin allekirjoituksin.

Tämä sopimus katsotaan päättyneeksi ilman eri toimenpiteitä, kun sopimukset Pallokentän numero 7 maanvuokrasopimuksen päättämisestä ja Pallokentän numero 6 vuokraamisesta ovat allekirjoitettu sekä Pallokenttä numero 1 on peruskorjattu kohdassa 3 mainitulla tavalla. Mikäli edellä mainittuja sopimuksia ei ole allekirjoitettu viimeistään 30.4.2023 mennessä, päättyy tämä sopimus välittömästi ilman eri toimenpiteitä. Sopimuksen päätyttyä kummallakaan sopijapuolista ei ole mitään vaatimuksia toista sopijapuolta kohtaan tämän sopimuksen perusteella.

Helsingissä 29. päivänä lokakuuta 2019

Helsingin kaupunki

Helsinki Stadion Management Oy

Tontit -yksikön päällikkö

Hallituksen valtuuttamana

### Liitteet

Liite 1	Päätettävä maanvuokrasopimus
Liite 2	Liitekartta (Pallokentät 6 ja 7)
Liite 3	Pallokentän 6 maanvuokrasopimusluonnos
Liite 4	Hallituksen pöytäkirja valtuutuksineen



Sisältö:

14 Taka-Töölö, AK 12572

Pallokenttä 6, VU-alue.

Pallokenttä 7, tontin 3 sisällä vu/k-alue.

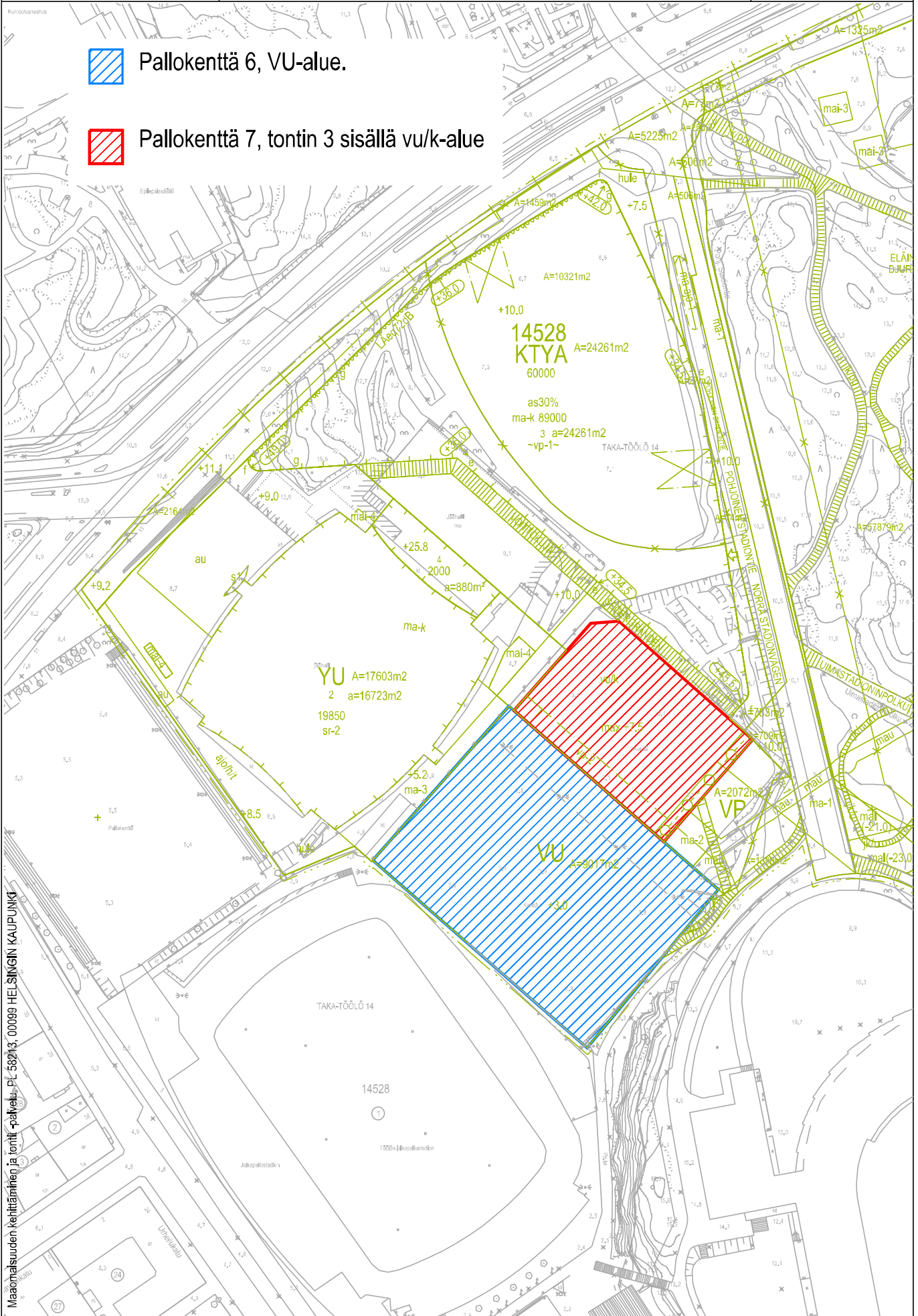
23.4.2024 / 6000\_liittekar.3d

KARTTA

TONTTI

Mittakaava:

1:2000

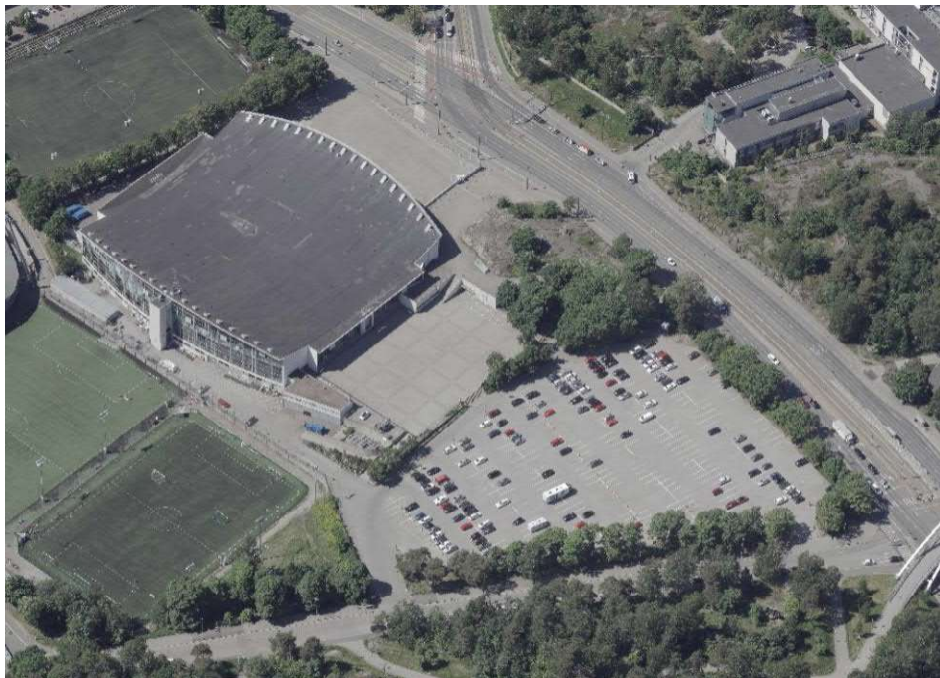


Maanomalsuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA**

**KOSKIEN**

**KIINTEISTÖÄ 91-14-528-3 ja 4**



**HELSINGIN KAUPUNGIN**

**JA**

**Projekti GH Oy:n sekä sen perustamien ja/tai osoittamien yhtiöiden  
(täytetään myöhemmin)**

**VÄLILLÄ**

**x.x.2024**

Tämä kiinteistön kauppakirja ("**Kauppakirja**") on allekirjoitettu [●] seuraavien osapuolten kesken:

## **1 OSAPUOLET**

### **1.1 Myyjä**

#### **Helsingin kaupunki**

Y-tunnus: 0201256-6

Kaupunkiympäristön toimiala

PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä "**Myyjä**" tai "**Kaupunki**"

### **1.2 Ostajat**

#### **Projekti GH Oy:n perustamat ja/tai osoittamat seuraavat yhtiöt:**

(täytetään myöhemmin yhtiöt)

Jäljempänä "**Ostajat**"

Ostajilla tarkoitetaan jäljempänä kaikkia tässä kauppakirjassa ostajiksi nimettyjä, ellei nimenomaan ole erikseen joltakin osalta toisin sanottu.

Myyjä ja Ostajat jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

### **1.3 Projekti GH Oy (y-tunnus 2581735-9), hankekehittäjän ominaisuudessa**

Jäljempänä myös "**PGH**"

Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät Osapuolet ja PGH ole tarkoittaneet antaa tässä sopimuksessa sanotuille käsitteille erilaista merkitystä, olipa ne kirjoitettu isolla alkukirjaimella tai ilman (Osapuoli vs. osapuoli, Kiinteistö vs. kiinteistö, Esisopimus vs. esisopimus jne.)

## 2 TAUSTA JA TARKOITUS

(A) Myyjä omistaa Helsingin kaupungin Taka-Töölön kaupunginosassa osoitteessa Nordenskiöldinkatu 17 (vahvistuu osoite tonttijaossa), Helsinki sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 3, pinta-alaltaan noin 24265 k-m<sup>2</sup>, joka muodostuu kiinteistöjen 91-14-9904-100, 91-14-9903-100 ja 01-14-9901-100 määräaloista. **Jäljempänä ”Tontti A”.**

Kartta Tontista A on liitteenä 1.

Tontti A kuuluu voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaan toimitila- ja asuinrakennusten korttelialueeseen. Korttelialueelle tulee sijoittaa monitoimiareena sekä urheilu- ja liikuntaharrastustiloja (kaavamerkintä KTYA).

Tällä kauppakirjalla Ostajat ostavat Myyjältä x.x.20xx (täytetään myöhemmin) allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti Tontin A ja jäljempänä sanotun Tontin B edellä sanotun asemakaavan muutoksen mukaiseen rakentamiseen ja siten kuin jäljempänä on sanottu.

Tontilla A sijaitsee osittain Jääkenttäsäätiö sr:n omistama maanalainen harjoitusjäähalli. Jääkenttäsäätiö sr:n oikeus pitää maanalaista harjoitusjäähallia Tontilla A perustuu Myyjän (Kuva, kulttuuri- ja vapaa-aika) ja Jääkenttäsäätiö sr:n välillä 10.6.2008 allekirjoitettuun sopimukseen.

Ostajat ja Jääkenttäsäätiö sr ovat neuvotelleet harjoitusjäähallin ostamisesta osana em. esisopimuksen mukaista järjestelyä sekä Garden Helsinki -areenahankkeen toteuttamista.

Tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Ostajat ostavat Jääkenttäsäätiö sr:ltä samanaikaisesti Tontilla A osittain sijaitsevan harjoitusjäähallin, ja Myyjän ja Jääkenttäsäätiö sr:n välinen vuokrasopimus päättyy Tontin A osalta.

Myyjä on vuokrannut Tontista A noin 11 000 m<sup>2</sup>:n määräalan yhden kuukauden irtisanomisajalla, enintään 31.12.2025 saakka Jääkenttäsäätiö sr:lle tilapäiseksi pysäköintialueeksi. Vuok-



rasopimusta on sittemmin jatkettu x.x.20xx (täytetään myöhemmin). Tämän Tontin A ja jäljempänä sanotun Tontin A kaupan yhteydessä päättyy em. Myyjän ja Jääkenttäsäätiö sr:n välillä tehty maanvuokrasopimus.

Tontin A asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiseen vu/k-alueeseen (pallokenttä 7) kohdistuva Myyjän ja Helsinki Stadion Management Oy:n välinen 8.4.2014 allekirjoitettu maanvuokrasopimus on päättynyt.

TAI

Tontin A asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiseen vu/k-alueeseen (pallokenttä 7) kohdistuva Myyjän ja Helsinki Stadion Management Oy:n välinen 8.4.2014 allekirjoitettu maanvuokrasopimus on vielä voimassa. Myyjä säilyy maanvuokrasopimuksen vuokranantajana sopimuskauden loppuun (enintään 31.3.2029) siten kuin jäljempänä kohdassa 8 on sanottu.

- (B) Myyjä omistaa Helsingin kaupungin Taka-Töölön kaupunginosassa osoitteessa Nordenskiöldinkatu 15 (vahvistuu osoite tonttijaossa), Helsinki sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 4, pinta-alaltaan noin 879 k-m<sup>2</sup>, joka muodostuu kiinteistön 91-14-9904-100 määrälästä. **Jäljempänä ”Tontti B”**.

Kartta Tontista B on liitteenä 2.

Tontti B kuuluu voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaan urheilu- ja vapaa-ajan rakennusten korttelialueeseen.

Tällä kauppakirjalla Ostaja x (täytetään myöhemmin) ostaa Myyjältä x.x.20xx (täytetään myöhemmin) allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti Tontin B ja edellä jo sanotun Tontin A edellä sanotun asemakaavan muutoksen mukaiseen rakentamiseen ja siten kuin jäljempänä on sanottu.

Tontilla B sijaitsee osa Jääkenttäsäätiö sr:n omistamasta maanalaisesta harjoitusjäähallista. Jääkenttäsäätiö sr:n oikeus pitää maanalaista harjoitusjäähallia Tontilla B perustuu Myyjän (Kuva, kulttuuri- ja vapaa-aika) ja Jääkenttäsäätiö sr:n välillä 10.6.2008 allekirjoitettuun sopimukseen.

Ostaja x (täytetään myöhemmin) ja Jääkenttäsäätiö sr ovat neuvotelleet harjoitusjäähallin ostamisesta osana em. esisopimuksen mukaista järjestelyä sekä Garden Helsinki -areenahankkeen toteuttamista.

Tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Ostaja x (täytetään myöhemmin) ostaa Jääkenttäsäätiö sr:ltä samanaikaisesti Tontilla B sijaitsevan harjoitusjäähallin osan, ja Myyjän ja Jääkenttäsäätiö sr:n välinen vuokrasopimus päättyy Tontin B osalta.

- (C) Tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Myyjä ja Projekti GH Oy:n nimeämä yhtiö x (täytetään myöhemmin) allekirjoittavat pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kiinteistöjen

91-14-9903-100 ja 91-14-9901-100 määräalasta asemakaavan muutoksessa nro 12752 osoitettua maanalaista pysäköintilaitosta, uutta harjoitusjäähallia ja korttelin 14528 huoltoajoyhteyttä, joka liittyy olennaisena osana Garden Helsinki -areenahankkeeseen.

- (D) Myyjä ja Projekti GH Oy:n nimeämä yhtiö x (täytetään myöhemmin) allekirjoittivat x.x.20xx (täytetään myöhemmin) esisopimuksen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 2 (noin 16270 m<sup>2</sup>) ja sillä olevan vanhan jäähallin ostamisesta, joka liittyy olennaisena osana Garden Helsinki -areenahankkeeseen, ja tullaan myymään x:lle osana Garden Helsinki -areenahankkeen toteuttamista nyt tehtävän Tonttien A ja B kiinteistökaupan jälkeen siten kuin erikseen on po. esisopimuksessa sovittu. Myyjä on tehnyt vuokrasopimuksen Jääkentäsäätiö sr:n kanssa tontilla 2 sijaitsevasta jäähallista pihapiireineen. Vuokrasopimus tullaan samanaikaisesti päättämään, kun x ostaa Myyjältä tontin 2 ja sillä sijaitsevan jäähallin.
- (E) Tässä kauppakirjassa Hankkeella (jäljempänä ”**Hanke**”) tarkoitetaan vain asemakaavan muutoksessa nro 12752 Tontille A ja B osoitettua ja toteutettavaa rakennuskokonaisuutta. Tähän ei siten sisälly edellä kohdassa D sanottu korttelin 14528 ohjeellinen tontti 2 ja sillä oleva jäähalli eikä edellä kohdassa C sanottu maanalaista pysäköintilaitos, uusi harjoitusjäähalli ja korttelin 14528 huoltoajoyhteys, vaikka ne liittyvät olennaisena osana Garden Helsinki -areenahankkeeseen.
- (F) Tällä kauppakirjalla Ostajat ostavat Myyjältä kaupan kohteena olevat Tontit A ja B asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaista ja jäljempänä erikseen sovittua Hanketta varten.

### 3 KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena ovat Tontti A ja Tontti B

Jäljempänä yhdessä ”**Tontit**” tai ”**Kiinteistöt**”

Ostajat ostavat Tontin A seuraavissa määräosissa:

(merkitään myöhemmin)

Ostaja x ostaa Tontin B

### 4 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

#### 4.1 Vähimmäiskauppahinta

Osapuolet ovat sopineet Tonttien A ja B velattomaksi vähimmäiskauppahinnaksi yhteensä 21 000 000 euroa (”**Kauppahinta**”).

Kauppahinta jakautuu Ostajien kesken seuraavasti:

(merkitään myöhemmin)

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Kauppahinta sisällä Tonteilla sijaitsevaa ja edellä sanottua harjoitusjäähallia, koska se ei ole edellä kerrotulla tavalla Myyjän hallinnassa eikä omistuksessa. Ostaja x ostaa sen suoraan Jääkenttäseäitiö sr:ltä siten kuin edellä on sanottu.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Kauppahinta alene, vaikka jäljempänä sanottujen lisäkauppahintoja koskevien ehtojen perusteella Tonttien kauppahinta muodostuisi 21 000 000 euroa pienemmäksi.

Ostajat ovat maksaneet kaupantekotilaisuudessa Myyjän pankkitilille: [●] [pankki] (maksutunnus [●] kauppahinnasta 2 100 000 euroa (ensimmäinen osa).

Ostajat maksavat kauppahinnan loppuosan eli 18 900 000 euroa ennen kuin Tonteille toteutettavalle rakennuskokonaisuudelle on saatu rakennusvalvontaviranomaisen käyttöön-ottolupa, ellei muuta sovita.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kukin Ostaja vastaa vain ostamansa määrääalan mukaisesta kauppahinnan loppuosasta ja antaa tämän maksamisesta täysimääräisen vakuuden.

Kukin ostaja maksaa maksamattomalle kauppahinnalle-jäljempänä sanotun suuruista korkoa kauppakirjan allekirjoittamista alkaen ja siihen saakka, kunnes se on suoritettu Myyjän tilille.

Koron suuruus määritetään markkinaehtoisesti ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista. Korkotason markkinaehtoisuudesta pyydetään ulkopuolisen asiantuntijan lausunto Myyjän harkinnan mukaan.

## 4.2 Lisäkauppahintojen määrittelyn lähtökohdat

Jäljempänä kohdassa 4.3. ja 4.4. sanottujen lisäkauppahintojen 1 ja 2 määrittelyssä noudatetaan seuraavia perustasona sovittuja laajuuksia, käyttötarkoitusten tilajakaumaa sekä rakennusoikeuden yksikköhintoja:

Toiminnot/tilalajit	Hinnat (e/k-m <sup>2</sup> )	Laajuus k-m <sup>2</sup>
pt-kauppa	650	1000
liiketilat, muut	500	5000
toimisto	500	12800
hotellit	550	16275
Areena	100	57500

Asunnot	1400	15000
Yhteensä		<b>107 575</b>

Lisäkauppahintojen määrittäessä noudatetaan lisäkauppahintojen erääntymishetkellä kulloinkin voimassa olevaa virallista kerrosalojen laskentaohjetta (RT-kortti).

Tilojen rakennusoikeuksia arvioitaessa ei oteta huomioon sellaisia niitä palvelevia tiloja, joita asemakaava sallii tehtävän rakennusoikeus ylittäen.

Edellä sanottuja yksikköhintoja korotetaan elinkustannusindeksin 1951=100 muutoksella 1.1.2028 ja maksun väliseltä ajalta, jos Hanke viivästyy valituksen tai muusta Hankkeesta riippumattomasta syystä ja tämä kauppakirja allekirjoitetaan vasta 1.1.2028 tai sen jälkeen.

Mikäli jollekin Myyjän kohdan 12.1 perusteella hyväksymän suunnitelman käyttötarkoitukselle ei ole yllä mainittu yksikköhintaa, määritetään se markkinaehtoiseen tasoon kahden ulkopuolisen AKA-auktorisoidun asiantuntijan arvioiden keskiarvoon perustuen.

Kukin Ostaja vastaa Myyjälle ostamansa Tonttien määräosan osalta vähimmäiskauppahinnan maksamisesta ja saamansa hyödyn osalta lisäkauppahinnan 1 ja 2 maksamisesta.

Lisäksi kukin Ostaja vastaa Myyjälle ostamansa Tontin määräosan ja Tontin B osalta lisäkauppahinnan 3 maksamisesta edellä sanotussa vähimmäiskauppahintojen suhteessa.

Ostajien tässä sanotuille kauppahinnoille antamista vakuuksista on sanottu jäljempänä kohdassa 7.

### 4.3 Lisäkauppahinta (1) käyttötarkoituksen muutoksista johtuen

Ostaja maksaa Myyjälle Tonteista lisäkauppahintaa (jäljempänä lisäkauppahinta 1) nettohyödyn mukaan, jos edellä kohdassa 4.2 olevan taulukon mukaisen perustason kokonaisrakennusoikeuden sisällä (107 575 k-m<sup>2</sup>) Myyjän kohdan 12.1. perusteella hyväksymän suunnitelman rakennusoikeuslajien määrät muuttuvat ja/tai sinne tulee uusi rakennusoikeuslaji, ja kokonaisuus muuttuu sovittua perustasoa arvokkaammaksi yksikköhinnat huomioon ottaen. Kunkin uuden käyttötarkoituksen muutoksen mukaisen tilan yksikköhintana käytetään edellä kohdassa 4.2 olevassa taulukossa olevaa vastaavaa yksikköhintaa tai yksikköhinnan puuttuessa em. ulkopuolisen arvion mukaista yksikköhintaa vähennettynä 195 e/k-m<sup>2</sup> ja näin saatavasta yksikköhinnasta vähennetään muuttuvan tilan yksikköhinnan osalta 195 e/k-m<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

Esimerkki:

---

<sup>1</sup> 195 e/k-m<sup>2</sup> saadaan, kun vähimmäiskauppahinta 21 miljoonaa euroa jaetaan em. taulukon mukaisella 107 575 k-m<sup>2</sup>.

Asuntojen määrä kokonaisrakennusoikeuden sisällä nousee 15000 k-m<sup>2</sup>:stä 16000 k-m<sup>2</sup>:iin ja vastaavasti toimistojen määrä laskee 12 800 k-m<sup>2</sup>:stä 11 800 k-m<sup>2</sup>:iin. Muita muutoksia ei syntynyt. Lisäkauppahinta määräytyisi tällöin seuraavasti  $((1400 \text{ e/k-m}^2 - 195 \text{ e/k-m}^2) - (500 - 195 \text{ e/k-m}^2)) \times 1000 \text{ k-m}^2$ , eli lisäkauppahinta olisi 0,9 miljoonaa euroa.

#### 4.4 Lisäkauppahinta (2) lisärakentamisen johdosta

Ostaja maksaa Myyjälle Tonteista lisäkauppahintaa lisärakentamisen johdosta (jäljempänä lisäkauppahinta 2), siltä osin kuin edellä kohdassa 4.2 olevan taulukon mukainen perustason kokonaisrakennusoikeus (107 575 k-m<sup>2</sup>) ylittyy Myyjän 12.1. perusteella hyväksymän suunnitelman perusteella. Yksikköhinta määräytyy sen käyttötarkoituksen tai niiden käyttötarkoituksen yksikköhinnan tai -hintojen mukaan, joista ylitys johtuu ja yksikköhinnan puuttuessa edellä kohdassa 4.2 sanotun ulkopuolisen arvion mukaan.

Esimerkki:

Kokonaisrakennusoikeus ylittyy 2000 k-m<sup>2</sup>:llä, josta asuntojen osuus on 1000 k-m<sup>2</sup> ja toimistojen osuus on 1000 k-m<sup>2</sup>. Lisäkauppahinta peritään asuntojen osalta  $1000 \text{ k-m}^2 \times 1400 \text{ e/k-m}^2$  eli 1,4 miljoonaa euroa ja toimistojen osalta  $1000 \text{ k-m}^2 \times 500 \text{ e/k-m}^2$  eli 500 000 euroa. Lisäkauppahinta yhteensä siis 1,9 miljoonaa euroa.

#### 4.5 Lisäkauppahinnalle 1 ja 2 asetettava alaraja

Edellä kohdassa 4.3. ja 4.4 sanottuja lisäkauppahintaa 1 ja 2 ei peritä siltä osin kuin lisäkauppahinnat alittavat erikseen tai yhdessä yksi (1) miljoonaa euroa.

Esimerkki:

Jos lisäkauppahinta 1 on 600 000 euroa ja lisäkauppahinta 2 on 600 000 euroa, lisäkauppahintaa maksetaan yhden miljoonan euron ylittävältä osalta eli lisäkauppahinnaksi muodostuu 200 000 euroa.

#### 4.6 Lisäkauppahinta (3) arvioidun toteutuskustannuksen alittamisen johdosta

PGH on arvioinut, että Hankkeen toteutuskustannus on 653,34 miljoonaa euroa (alv 0 %, asunnot kuitenkin arvonnalisäverolain mukaisesti, joka tällä hetkellä 24 %).

PGH:n arvio toteutuskustannuksesta on liitteenä 3. Arvio on ollut Myyjän suorittaman ulkopuolisen kiinteistöarvion pohjana.

Ostajat maksavat Myyjälle Tonteista lisäkauppahintaa (jäljempänä lisäkauppahinta 3), jos Hankkeen lopullinen toteutuva toteutuskustannus alittaa 653,34 miljoonaa.

Lisäkauppahinta 3 on 50 % edellä mainitun arvioidun toteutuskustannuksen alituksesta sen jälkeen, kun alituksesta on ensin vähennetty 30 miljoonaa euroa. Lisäkauppahinta on kuitenkin enintään 25 miljoonaa euroa.

Lopulliseksi toteutuskustannukseksi hyväksytään seuraavat kustannuserät:

- Tonteille A ja B toteuttavan hankekokonaisuuden (areena, hotelli, toimisto, asunnot, liiketilat kaikkine aputiloineen, laitteineen ja rakenteineen) (projektinjohto)urakan tai urakoiden toteutunut todellinen kustannus siltä osin kuin kustannukset ovat olleet objektiivisesti arvioiden perusteltuja Hankkeen rakentamiseksi täysin valmiiksi viranomaislupien ja tämän kauppakirjan ”tontinluovutusehtojen” tasoon.
- Tonteille rakennettavalle Hankkeelle kohdistuvat hankekehitysvaiheen toteutuneet kustannukset kuitenkin enintään 18,22 miljoonaa euroa.
- Tonttien rakentamisen aikaiset toteutuneet rahoituskulut kuitenkin enintään 46,97 miljoonaa.
- Tonttien ulkopuolelta tulevia toteutuneita maanalaisen pysäköintilaitoksen kustannuksia kuitenkin enintään 23,97 miljoonaa euroa lisättynä rakennuskustannusindeksin muutoksella 2022M01-2023M10.
- Tonteilla sijaitsevan harjoitusjäähallin hankintakustannus toteutuneen kauppahinnan mukaan.
- Hankkeen toteuttamiseksi vaadittavien viranomaislupien lupamaksut sekä Tonttien lyhytaikaisesta vuokraamisesta peritty maanvuokrat.
- Edellä sanotut kustannukset ovat arvonlisäverottomia. Asuntohankkeiden osalta hyväksytään arvonlisäverolain mukainen arvonlisä, mikäli se ei ole vähennyskelpoinen.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että kaikkien hyväksytyjen kustannusten tulee olla Hankkeen toteutuksen kannalta todellisia, tarpeellisia, tavanomaisia ja luotettavasti toteennäytettyjä.
- Mikäli edellä mainittujen ehtojen perusteella on objektiivisesti arvioiden epäselvää, kuuluuko kustannus hyväksyttäviin kustannuksiin, tulee Ostajan pyytää siitä ennakkokannanotto Myyjältä uhalla, ettei taloudellisessa loppuselvityksessä sitä oteta huomioon toteutuskustannuksena.

#### **4.7 Tonttitaloudellinen loppuselvitys ja lisäkauppahintojen maksaminen**

Ostajat ovat velvollisia pitämään tarkasti kirjaa Tonteille toteutettavan Hankkeen lopullisesta toteutuskustannuksesta koko toteutuksen ajan erityisesti Myyjän edellä sanotut mahdolliset lisäkauppahinta-oikeudet huomioon ottaen (lojaliteetti- ja ns. Open book -periaate).

Ostaja on velvollinen antamaan Myyjälle luotettavan tonttitaloudellisen loppuselvityksen edellä sanottujen kolmen lisäkauppahintojen arvioinnin suorittamiseksi tarvittavista asioista 3 kuukauden kuluessa, ellei toisin sovita, siitä, kun Tonteille toteutettavalle raken-

nuskokonaisuudelle on saatu käyttöönottolupa. Asunto-osakeyhtiöiden osalta tonttitaloudellinen loppuselvitys tulee kuitenkin suorittaa ennen asunto-osakeyhtiöiden luovuttamista asukkaille.

Tämän tulee sisältää ainakin seuraavat tiedot:

Hankkeen lopulliset toteutussuunnitelmat ja niihin perustuva kerrosalalaskelma, josta ilmenee kokonaiskerrosala, kerrosalat tasoittain ja käyttötarkoituksineen sekä vertailu tämän sopimuksen mukaiseen hankesuunnitelmaan (kohdan 4.2. taulukko).

Lopullinen toteutuskustannus riittävästi eriteltynä siten kuin edellä on sanottu.

Tarvittavilta osin ostajien eli kiinteistö-/asuntoyhtiöiden kirjanpito, tilinpäätös ja tasetiedot erittelyineen sekä kiinteistöveroilmoitukset.

Lisäksi Myyjällä tai sen määräämällä asiantuntijalla oikeus saada kaikki muu materiaali, joka tarpeen em. selvityksen oikeellisuuden selvittämiseksi edellyttäen, että Myyjä sitoutuu pitämään tiedon luottamuksellisena.

Selvitykset tulee olla Ostajien toimivaltaisten tahojen allekirjoittamia.

Ostajat ovat velvollisia viivytyksettä ja avoimesti vastaamaan Myyjän kysymyksiin ja selvityspyyntöihin lopulliseen toteutuskustannukseen liittyen. Myyjällä on oikeus tehdä Hankkeen tiloissa katselmus.

Mikäli Osapuolet ovat jonkin lisäkauppahinnan määräytymisen osalta erimielisiä, pyydetään siitä ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijan lausunto. Jos yksimielisyyttä asiantuntijan valinnasta ei saavuteta, valitsee kumpikin Osapuoli oman asiantuntijan.

Mikäli Myyjä vaatii, Ostajat ovat velvollisia viivytyksettä järjestämään rakentamiseen erikoistuneella ja Myyjän hyväksymällä tilintarkastajalla Hankkeen lopullisesta toteutuskustannuksesta erikoistilintarkastuksen Myyjän kustannuksella.

Myyjällä on oikeus saada kultakin Ostajalta sopimussakkoa edellä esitetyn loppuselvityksen viivästyessä ja niin kauan kuin se on selvästi puutteellinen tai harhaanjohtava. Sopimussakko on kolmen (3) ensimmäisen kuukauden osalta 10 000 euroa kultakin alkavalta viikolta ja sen jälkeen 20 000 euroa kultakin alkavalta viikolta. Sopimussakko peritään vain siltä Ostajalta tai Ostajilta, joiden johdosta em. loppuselvitys viivästyi tai oli puutteellinen tai harhaanjohtava.

PGH tai Ostajien osoittama muu ammattimainen taho laatii edellä sanotun selvityksen Ostajien puolesta.

Myyjä pyrkii ilmoittamaan näkemyksensä kustakin lisäkauppahinnasta kahden kuukauden kuluessa, kun se on saanut siitä riittävät selvitykset Ostajilta.

Lisäkauppahinnoista 1-3 tehdään erillinen maakaaren muotovaatimukset täyttävä kiinteistökaupan täsmennys lisäkauppahintojen perimiseksi. Kauppakirjan muutos on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa siitä, kun se on Myyjän puolelta mahdollista ja lisäkauppahinta maksettava kauppakirjan muutoksen allekirjoittamisen yhteydessä. Ostaja on velvollinen maksamaan lisäkauppahinnoille korkolain mukaista viivästyskorkoa kahden viikon kuluttua siitä, kun Myyjä on kirjallisesti ilmoittanut kauppakirjan muutoksen olevan allekirjoitettavissa maksupäivään saakka.

#### **4.8 Myyjän oikeus lisäkauppahintaan tonttitaloudellisen loppuselvityksen jälkeen**

Mikäli tonttitaloudellisessa loppuselvityksessä todettu käytetty rakennusoikeus alittaa asemakaava muutoksessa nro 12572 tonteille 14528/3 ja 4 osoitetun rakennusoikeuden (yht. 151 000 k-m<sup>2</sup>), Myyjällä on oikeus lisäkauppahintaan myös tonttitaloudellisen loppuselvityksen jälkeen tapahtuvan lisärakentamiseen johdossa.

Tässä sopimuskohdassa tarkoitettuna lisärakentamisena pidetään rakentamista, jonka johdosta tonttitaloudellisessa loppuselvityksessä todettu käytetty rakennusoikeus ylittyy. Lisärakentaminen voi tapahtua yhdessä tai useammassa vaiheessa. Lisäkauppahinnan maksamista koskevan velvoitteen olemassaoloa ja lisäkauppahintaa määritettäessä noudatetaan lisärakentamista koskevan rakennuslupahakemuksen jättämisen hetkellä kulloinkin voimassa olevaa virallista kerrosalojen laskentaohjetta (RT-kortti) sekä edellä kohdassa 4.4. esitettyjen laskentaperiaatteita jäljempänä mainittu huomioden.

Ostaja on lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen ilmoittamaan Myyjälle lisärakentamisen edellyttämän rakennusluvan (tai vastaavan luvan) hakemisesta ennen lupahakemuksen jättämistä sekä esittämään lisärakentamista koskevat suunnitelmat Myyjän hyväksyttäväksi. Lisäkauppahinta määrittämiseksi tarvittava rakennusoikeuden yksikköhinta määritetään rakennusluvan jättämisen hetken markkinaehtoisena pidettävään tasoon lisärakennettavien tilojen käyttötarkoitus huomioden. Rakennusoikeuden markkinaehtoinen taso määritetään Myyjän päättämän puolueettoman asiantuntevan asiantuntijan AKA-tasoiseen arvioon perustuen. Lisäkauppahinnan maksamiseksi tehdään kiinteistökaupan muotomääräykset täyttävä kauppakirjan muutos, joka tulee allekirjoittaa ennen lisärakentamiseen liittyvien rakentamistoimenpiteiden aloittamista. Kauppakirjan muutoksessa todetaan maksettavan lisäkauppahinnan lisäksi muun ohella kulloinkin käytettynä olevan rakennusoikeuden määrä ja/tai lisäkauppahintaehdon täyttyminen. Ellei muuta sovita, lisäkauppahinta eräännyy maksettavaksi 3 kuukauden kuluttua siitä, kun lisärakentamisen mahdollistava rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Tässä sopimuskohdassa tarkoitettu ehto on voimassa siihen saakka, kunnes tonttien 14528/3 ja 4 asemakaavan muutoksen nro 12572 mukainen rakennusoikeus on kokonaan käytetty. Tonttien 14582/3 tai 4 tai niiden osan luovuttaminen edelleen kolmannelle ei vapauta Ostajia tämän sopimuskohdan velvoitteista Myyjää kohtaan.



Selvyyden vuoksi todetaan, että kukin ostaja vastaa tässä sopimuskohdassa tarkoitetun lisäkauppahintatiedon mukaisista velvoitteista itsenäisesti oman lisärakentamishakkeensa osalta. Selvyyden vuoksi todetaan myös, ettei tämä ehto koske sellaista lisärakentamista, joka ei kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön tai viranomais määräysten perusteella edellytä rakennuslupaa (tai sitä vastaavaa lupaa).

## **5 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS SEKÄ VAARANVASTUUS**

Kiinteistöjen omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu siirtyvät Myyjältä Ostajille tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä ("Allekirjoituspäivä") kohdan 0 mukaisten toimenpiteiden tultua suoritetuksi.

## **6 TUOTOT JA KUSTANNUKSET**

Myyjä on oikeutettu saamaan Kiinteistöistä saatavat tulot Allekirjoituspäivään asti kyseinen päivä mukaan lukien, minkä jälkeen oikeus Kiinteistöistä saataviin tuloihin siirtyy Ostajille. Vastaavasti Myyjä vastaa Kiinteistöihin liittyvistä maksuista ja velvollisuuksista Allekirjoituspäivään asti kyseinen päivä mukaan lukien, jonka jälkeen niistä vastaavat Ostajat.

## **7 VAKUUKSET**

Kukin Tontin tai Tonttien määröosan Ostaja panttaa ja luovuttaa Myyjälle Allekirjoituspäivänä oman omavelkaisen pankkitakauksen tai muun Myyjän hyväksymän turvaavan vakuuden edellä kohdassa 4. sanotun velaksi jäävän maksamattoman kauppahintaosuuden maksamisesta korkoineen sekä mahdollisten lisäkauppahintojen maksamisesta korkoineen ja muiden tässä sopimuksessa sanottujen velvoitteidensa vakuudeksi.

Kunkin Tontin A määröosan ja Tontin B Ostajan vakuuden määrä saadaan, kun 27,68 miljoonaa euroa jaetaan edellä kohdassa 4.2. sanotulla vähimmäiskauppahinnan jakautumisen suhteessa.

Kukin Tontin A määröosan ja Tontin B ostajan vakuus on voimassa siihen saakka, kunnes tämä on maksanut edellä kohdassa 4 sanotun vähimmäiskauppahinnan loppuosan ja mahdolliset lisäkauppahinnat, tämä on suorittanut kaikki tässä Kauppakirjassa sanotut velvollisuutensa ja rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tämän kaikki Hankkeeseen kuuluvat rakennukset ja tilat käyttöön otettavaksi. Edellä mainittu ei kuitenkaan koske edellä kohdassa 4.8 mainittuja velvoitteita. Myyjällä on kuitenkin vaadittaessa oikeus saada kohdassa 4.8. mainittujen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi yhteensä 1 miljoonan euron kiinnitysvakuus, joka jaetaan edellä kohdassa 4.2. sanotulla vähimmäiskauppahinnan jakautumisen suhteessa.

## **ALLEKIRJOITUSPÄIVÄNÄ SUORITETTAVAT TOIMENPITEET**

Allekirjoituspäivänä Osapuolet suorittivat seuraavat toimenpiteet:

- (i) Ostajat maksoivat Myyjälle edellä kohdassa 4.1. sanotun Kauppahinnan ensimmäisen osan.
- (ii) Ostajat maksoivat Esisopimuksen kohdan 7 mukaisen valtakirjapäätöksen perusteella perittävän vuokraa vastaavan korvauksen oikeudesta hakea etukäteen Hankkeen rakennuslupaa Tontille A ja B.

- (iii) Ostajat toimittivat Myyjälle edellä kohdan 7 mukaiset vakuudet:
- (iv) Todettiin, että Jääkenttäsaatiö SR ja Ostaja x (täytetään myöhemmin) ovat allekirjoittaneet kauppakirjan Tontilla A ja B sijaitsevasta maanlaisesta harjoitusjäähallista, sen omistusoikeus on siirtynyt Ostajalle ja Myyjän ja Jääkenttäsaatiö sr:n välinen vuokrasopimus Tonttien A ja B osalta on päättynyt.
- (v) Todettiin, että kaikki Tontin A ja B kauppaa koskevan ja x.x.20xx (täytetään myöhemmin) allekirjoitetun esisopimuksen kohdassa 5 asetetut kaikki ehdot tämän kiinteistökaupan tekemiselle ovat täyttyneet (Ennakkoehdot).
- (vi) Todettiin, että Tontin A asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiseen vu/k-alueeseen (pallokenttä 7) kohdistuva Myyjän ja Helsinki Stadion Management Oy:n välinen 8.4.2014 allekirjoitettu maanvuokrasopimus on ennen aikaisesti päättynyt. (Vaihtoehto 1).

TAI

- (vii) Todettiin, että Tontin A asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiseen vu/k-alueeseen (pallokenttä 7) kohdistuva Myyjän ja Helsinki Stadion Management Oy:n välinen 8.4.2014 allekirjoitettu maanvuokrasopimus on vielä voimassa, mutta se on otettu riittävällä tavalla huomioon hankkeen suunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa, ja Ostaja on esittänyt tästä selvityksen. Myyjä säilyy maanvuokrasopimuksen vuokranantajana sopimuskauden loppuun (enintään 31.3.2029) Tontin A kaupan yhteydessä vu/k-alueeseen pidättämänsä pysyvän rasiteoikeuden perusteella. (Vaihtoehto 2).
- (viii) Todetaan, että jäljempänä kohdassa 12.4, 12.6 ja 12.12 sanotut rasitesopimukset on allekirjoitettu.

Kaikkien Allekirjoituspäivänä tehtävien toimenpiteiden katsotaan tapahtuneen samalla kertaa eikä minkään toimenpiteen katsota tapahtuneen ennen kuin kaikki toimenpiteet on tehty.

## 8 MYYJÄN VAKUUTUKSET

### 8.1 Yleistä

Myyjä antaa seuraavat kohdissa 8.2 - 8.11 luetellut vakuutukset ("Vakuutukset"). Vakuutukset ovat yksinomaisia ja tyhjentäviä eikä Myyjä anna Vakuutusten lisäksi mitään suoraa tai epäsuoraa vakuutuksia Kiinteistöjä koskien, ja ne myydään kaikissa muissa suhteissa "sellaisena kuin ne ovat", ellei tässä kauppakirjassa ole toisin nimenomaisesti sovittu.

Vakuutukset on rajattu siten, että Myyjän ei katsota rikkoneen Vakuutuksiaan siltä osin kuin Ostajien vaatimuksen tai Vahingon perusteena oleva seikka, olosuhde, tieto tai asia ilmenee Ostajille tässä Kauppakirjassa tai sen liitteenä olevissa asiakirjoissa siten, että Ostajat ja niiden neuvonantajat ovat voineet kohtuullisesti identifioida kyseisen seikan, olosuhteen, tiedon tai asian ja kohtuullisesti arvioida sen olennaisuuden. Edellä mainittu rajaus ei koske kohdassa 8.2, 8.3 eikä 8.4 esitettyjä Vakuutuksia.

Osapuolet sopivat lisäksi nimenomaisesti, että ellei toisin ole nimenomaisesti tässä Kauppakirjassa sovittu, Myyjä ei anna mitään vakuutuksia, eivätkä Ostajat ole oikeutettu hinnanalennukseen tai muuhun korvaukseen tai hyvitykseen koskien:

(i) Tonttien A ja B rakennettavuutta

(ii) Ostaja x:n Jääkenttäsäätiö SR:ltä ostaman harjoitusjäähallin kunnosta ja muista ominaisuuksista eikä Jääkenttäsäätiö SR:n vuokra-aikana mahdollisesti tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta ja vastaavista. Jääkenttäsäätiö SR ja Ostaja x ovat sopineet näistä ja muista mahdollista vastuista keskenään harjoitusjäähallia koskevassa kauppakirjassa.

Myyjä vakuuttaa Ostajille, että Vakuutukset pitävät paikkansa tämän Kauppakirjan Allekirjoituspäivänä.

## 8.2 Omistusoikeus ja oikeus kaupan tekemiseen

Myyjä omistaa Tontin A ja B.

Myyjä ei omista Tontilla B ja osittain Tontilla A olevaa harjoitusjäähallia kuten edellä on sanottu.

Myyjän Tonttien omistus ilmenee liitteenä 6 ja liitteenä 7 olevista lainhuutotodistuksista. Myyjällä on oikeus myydä Tontti A ja B tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

## 8.3 Kauppakirjan sitovuus

Tämä Kauppakirja sitoo Myyjää ja on Myyjää vastaan ehtojensa mukaisesti täytäntöönpanokelpoinen.

## 8.4 Rasitukset

Tonttiin A ja B ei kohdistu muita kiinnityksiä eikä erityisiä oikeuksia kuin mitä liitteenä 8 ja 9 olevista rasiustodistuksista ilmenee.

## 8.5 Rasitteet

Tonttiin A ja B ei kohdistu muita rasitteita kuin: (i) rasitteet, jotka on mainittu tässä Kauppakirjassa ja jotka ilmenevät liitteenä 10 ja 11 olevasta kiinteistörekisteriotteesta; (ii) rasitteet, jotka perustuvat lakiin, mukaan lukien niihin kuitenkaan rajoittumatta, kaavoituksesta johtuvat rasitteet ja rajoitukset; ja (iii) edellä ja jäljempänä tässä kauppakirjassa sanotut rasitteet, jotka tulevat solmittavaksi tai on jo solmittu Allekirjoituspäivänä voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisten Kiinteistöjen ja niiden ympäristön toteuttamiseksi.

## 8.6 Vuokra- ja muut sopimukset

Tontilla B ja osittain Tontilla A olevan harjoitusjäähallin alueen hallintaa koskeva Myyjän ja Jääkenttäsäätiö sr:n välinen sopimus on päättynyt kaupantekohetkellä Tonttien A ja B osalta kuten edellä on todettu.

Osittain Tontin A hallintaa koskeva Myyjän ja Jääkenttäsäätiö sr:n välinen maanvuokrasopimus tilapäisestä pysäköintialueesta on päättynyt.

Edellä on todettu, että Tontin A asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiseen vu/k-alueeseen (pallokenttä 7) kohdistuva Myyjän ja Helsinki Stadion Management Oy:n välinen 8.4.2014 allekirjoitettu maanvuokrasopimus on päättynyt (vaihtoehto 1). Selvyiden vuoksi todetaan, että Myyjän

omaisuudeksi ja toiseen paikkaan siirrettäväksi jää edellä sanotun sopimuksessa sanottu pallokentällä 7 sijaitseva vanha ylipainehalli, sen laitteet ja tekonurmi, ellei Myyjä toisin kirjallisesti Ostajalle ilmoita.

TAI

Edellä on todettu, että Tontin A asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiseen vu/k-alueeseen (pallokenttä 7) kohdistuva Myyjän ja Helsinki Stadion Management Oy:n välinen 8.4.2014 allekirjoitettu maanvuokrasopimus on vielä voimassa, mutta se on otettu riittävällä tavalla huomioon hankkeen suunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa, ja Ostaja on esittänyt tästä selvityksen. Myyjä säilyy maanvuokrasopimuksen vuokranantajana sopimuskauden loppuun (enintään 31.3.2029) Tontin A kaupan yhteydessä vu/k-alueeseen pidättämänsä pysyvän rasiteoikeuden perusteella. (vaihtoehto 2). Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjän omaisuudeksi ja toiseen paikkaan siirrettäväksi jää edellä sanotun sopimuksessa sanottu pallokentällä 7 sijaitseva vanha ylipainehalli, sen laitteet ja tekonurmi, ellei Myyjä toisin kirjallisesti Ostajalle ilmoita.

Tonttia A ja B koskien ei ole muutoin voimassa olevia vuokra- yms. sopimuksia, jotka siirtyisivät kaupan seurauksena Myyjältä Ostajalle.

#### **8.7 Oikeudenkäynnit**

Myyjä ei ole osapuolena missään oikeudenkäynnissä, välimiesmenettelyssä tai muussa riita- tai rikosasiassa tai hallintoprosessissa Tonttiin A ja B liittyen eikä Myyjän taholta näiden kaupan valmisteluun ja neuvotteluun osallistuneiden henkilöiden tiedossa ole muuta vaatimusta tai seikkaa, jotka voisivat johtaa oikeudenkäyntiin, välimiesmenettelyyn, hallintoprosessiin tai muuhun vastaavaan menettelyyn Tonttiin A ja B liittyen.

#### **8.8 Koneet ja laitteet**

Tontilla A ja B ei sijaitse Myyjän omistamia koneita eikä laitteita.

#### **8.9 Kunnallistekniset liittymät**

Tonttiin A ja B ei kuulu kunnallisteknisiä liittymiä.

#### **8.10 Annettu tieto**

Myyjän Ostajille antamat Tonttiin A ja B liittyvät tiedot ja niitä koskeviin sopimukseen liittyvät tiedot ovat olennaisilta osiltaan oikeita ja paikkansapitäviä, eikä Myyjän tiedossa ole sellaista Tonttiin A ja B tai näihin liittyviä sopimuksia koskevaa olennaista ja vaikutukseltaan merkittävää seikkaa tai asiantilaa, jota Ostajille ei olisi ilmoitettu ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista.

#### **8.11 Ei muita Vakuutuksia**

Osapuolet ymmärtävät ja hyväksyvät, että Myyjä ei anna mitään muita, nimenomaisia tai epäsuoria Vakuutuksia, kuin mitä tässä Kauppakirjassa on nimenomaisesti mainittu.

## 9 OSTAJIEN VAKUUTUKSET

### 9.1 Yleistä

Ostajat antavat kukin omasta puolestaan seuraavat Allekirjoituspäivää koskevat vakuutukset.

### 9.2 Oikeus kaupan tekemiseen

Ostajalla on oikeus tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan tekemiseen ja täytäntöönpanoon.

### 9.3 Taloudelliset resurssit

Ostajalla on riittävät taloudelliset ym. varat ja resurssit tämän Kauppakirjan mukaisten velvoitteiden täyttämiseen.

### 9.4 Kauppakirjan sitovuus

Tämä Kauppakirja sitoo Ostajaa ja on ehtojensa mukaisesti Ostajaa vastaan täytäntöönpanokelpoinen.

### 9.5 Ostajan asiantuntemus

Ostaja on käyttänyt tämän Kauppakirjan mukaisen luovutuksen arvioimiseen omia tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

### 9.6 Due Diligence -tarkastus

Ostaja on tutustunut hyvin kaupan kohteeseen katselmuksin ja kaupan kohteeseen liittyviin kaavoitus- ja rekisteritietoihin.

Ostaja on haluamassaan ja tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa suorittanut ammattimaisena kiinteistöalan toimijana yhdessä neuvonantajiansa kanssa Tontin A ja B ja tämän Kauppakirjan mukaiseen transaktioon liittyviä asioita koskevan teknisen due diligence -tarkastuksen sekä saanut haluamassaan laajuudessa suorittaa Tontilla A ja B asiantuntijoidensa kanssa katselmuksia ("**Due Diligence -tarkastus**") ennen Allekirjoituspäivää. Ostaja vakuuttaa, että on saanut Due Diligence -tarkastuksen yhteydessä esittämiinsä kysymyksiin vastaukset.

Ostajan tiedossa ei ole mitään sellaista olosuhdetta tai seikkaa, joka rikkoisi Myyjän Vakuutuksia tai muita tämän Kauppakirjan ehtoja.

### 9.7 Ostajien vahingonkorvausvastuu vakuutuksien rikkomisesta

Jos Ostaja rikkoo yllä mainittuja antamiaaan vakuutuksia, vastaa Ostaja Myyjälle aiheutuneista vahingoista soveltuvin osin siten kuin jäljempänä kohdissa 11.1 ja 11.2 Myyjän vahingonkorvausvastuun osalta on sanottu ja rajoitettu. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Ostaja ole vastuussa toisen Ostajan tai Ostajien aiheuttamista vakuutusten rikkomisesta aiheutuneista vahingoista Myyjälle.

Ostajien mahdollisesta vahingonkorvausvastuusta tämän kaupan ehtojen rikkomisesta Myyjälle on sanottu jäljempänä kohdassa 22.

## 10 MYYJÄN VAHINGONKORVAUSVASTUU

### 10.1 Vahingonkorvausvastuu

Jos Myyjä on rikkonut mitä tahansa antamaansa Vakuutusta tai mitä tahansa muuta tämän Kauppakirjan määräystä, Myyjä on velvollinen korvaamaan Ostajille kohdan 10.2 mukaiset rajoitukset huomioon ottaen kaikki rikkomuksesta Ostajille aiheutuneet vahingot.

Osapuolet sopivat nimenomaisena maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 pykälän mukaisena yksilöitynä poikkeuksena maakaaren säännöksiin siitä, että Myyjän korvausvelvollisuutta ja ostajien oikeutta esittää vaatimuksia tämän Kauppakirjan mukaisesti Myyjää kohtaa rajoitetaan kohdassa 10.2 sovitulla tavalla.

Myyjän tämän Kauppakirjan nojalla mahdollisesti maksettavia korvauksia pidetään kaikissa tilanteissa Kauppahinnan alennuksena eikä Ostajilla ole oikeutta mihinkään Maakaaren (540/1995) tai minkään muunkaan perusteen mukaiseen oikeussuojakeinoon, kuin korvaukseen eikä siten esimerkiksi tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan purkamiseen tai mitätöimiseen.

Ostajien puolelta puhevalta on ja sitä yksin käyttää alla kohdassa 17 mainittu Ostajien edustaja, jonka Ostajat ovat yhteisesti nimenneet.

### 10.2 Korvausvastuun rajoitukset

Myyjän vastuuta Vakuutusten tai tämän Kauppakirjan ehtojen rikkomisesta on rajoitettu seuraavasti:

- (i) Myyjän kohtaan 10.1 perustuva vastuu ei voi ylittää 15 % Kauppahinnasta.
- (ii) Myyjä ei vastaa mistään välillisistä vahingoista tai kustannuksista;
- (iii) Ostajat eivät ole oikeutettu korvaukseen kohdan 10.1 perusteella, ellei Vahingon kokonaismäärä ole vähintään 50.000 euroa. Mikäli 50.000 euron määrä ylitetään, Ostajat ovat oikeutettu korvaukseen ylimenevän vahingon osalta.
- (iv) Vastuu, vaatimus tai vahinko, joka on ehdollinen tai epävarma, muodostaa vahingon vasta, jos ja kun sellainen vahinko realisoituu. Ostajilla on kuitenkin oikeus esittää ehdolliseen, mutta perusteeltaan selvästi yksilöityyn Vahinkoon perustuva vaatimus tai varauma tämän Kauppakirjan edellyttämässä määräajassa säilyttääkseen oikeutensa vaatimuksen esittämiseen Vahingon realisoituessa.
- (v) Jos (i) vahinko on verovähennyskelpoinen, korvauksen määrä on soveltuvan verokannan mukaisen vähennyksen jälkeinen nettomäärä, mikäli kyseinen verovähennys on tosiasiallisesti Ostajien saama tai (ii) jos vahinko on kolmannen vahingonkorvauksena, vakuutus-suorituksena tai muutoin tosiasiallisesti korvattu, sellainen korvaus tulee vähentää Vahingosta.
- (vi) Ostajat eivät ole oikeutettu esittämään vaatimuksia sikäli kuin (i) asia oli Ostajien tiedossa Allekirjoituspäivänä tai (ii) asia on ilmaistu tässä Kauppakirjassa.
- (vii) Jos Ostajat vaativat vahingonkorvausta Myyjältä tämän Kauppakirjan perusteella, Ostajien on esitettävä vaatimuksensa kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa siitä, kun Ostajat ovat tulleet vahingosta ja sen määrästä tietoiseksi.

- (viii) Ostajien on annettava Myyjälle yhdeksänkymmentä (90) päivää aikaa korjata sellainen vaatimuksen perusteena oleva virhe, joka on Myyjän kohtuullisen näkemyksen mukaan korjattavissa. Myyjän on ilmoitettava tästä Ostajille kirjallisesti kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun Ostajat ovat vaatineet Myyjältä korvausta.
- (ix) Ostajien tulee esittää tähän Kaupparakirjaan perustuvat vahingonkorvausvaatimukset viimeistään kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa allekirjoituspäivästä.
- (x) Ostajat ovat velvollisia ryhtymään kaikkiin kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkojen minimoimiseksi. Ostajat eivät ole oikeutettu esittämään vaatimuksia niistä vahingoista, joiden osalta Ostajat ovat itse laiminlyönyt velvollisuutensa rajoittaa vahinkoa siitä alkaen, kun vahinko on tullut niiden tietoon.
- (xi) Sen estämättä, mitä tässä Kaupparakirjassa on muualla sovittu, Myyjän vastuun rajoituksia ei sovelleta, mikäli Myyjä on toiminut törkeän huolimattomasti tai tahallisesti.

Yllä luetellut vastuunrajoitukset eivät koske kohdassa 8.2, 8.3 eikä 8.4 esitettyjä Myyjän Vakuutuksia taikka niistä aiheutuvia vahinkoja.

## 11 MUUT EHDOT

### 11.1 Hankkeen toteuttaminen Tontille A ja B ja sen käyttöönotto

Ostajat ovat velvollisia kukin omalta osaltaan kustannuksellaan toteuttamaan oman osuutensa Hankkeesta Tontille A ja B tämän Kaupparakirjan, Myyjän hyväksymien rakennuslupasuunnitelmien pääpiirustusten, asemakaavan muutoksen nro 12572 ja x.x.20xx päivätyin (täytetään myöhemmin) rakennusluvan mukaisesti.

Lisäksi Ostajat ovat velvollisia yhdessä toteuttamaan Tonttien ulkopuolella sijaitsevalle pallokentälle 6 sovitut toimenpiteet ja korvaamaan siitä pallokentän 6 ja 7 käyttäjälle mahdollisesti aiheutuvat haitat ja vastaavat siten kuin siitä on tässä kaupparakirjassa sanottu. PGH huolehtii edellä mainittujen toimenpiteiden toteuttamisesta. Toteutuskustannukset j vastuut kenttiin liittyvistä korvauksista jaetaan Ostajien kesken edellä kohdassa 4.2 sanotun vähimmäiskauppahinnan suhteessa.

Hankkeen rakennustoimet tulee Ostajien suorittaa viiden (5) vuoden kuluessa tämän Kaupparakirjan Allekirjoituspäivästä. Hankkeen rakennustoimet katsotaan suoritetuksi, kun Hankkeen kaikille rakennuksille ja tiloille on saatu rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottolupa.

Ostajat ovat velvollisia, ellei Myyjä toisin määrää, maksamaan Myyjälle edellä sanotun Hankkeen rakennusajan ylityksen osalta sopimussakkoa 50 000 euroa kuukaudelta ensimmäiseltä kolmelta kuukaudelta ja sen jälkeen 100 000 euroa kuukaudelta, enintään kuitenkin yhteensä 500 000 euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että mahdollinen sopimussakko jaetaan Ostajien kesken edellä kohdassa 4.2 sanotun vähimmäiskauppahinnan suhteessa.

Ostajien tulee suunnitella ja toteuttaa Hanke siten, että naapurikiinteistöillä ja lähialueella sijaitsevien rakennusten perustukset eivät painu eikä muuten vaurioitu rakennustyöstä johtuen.

Ostajien tulee suunnitella ja toteuttaa Hanke Tontilla A ja B siten, että tontilla 14528/2 sijaitseva jäähalli voi toimia siihen saakka, kunnes sen peruskorjaus- ja muutostyöt alkavat. Ostajat vastaavat

mm. muutostöistä ja tilapäisratkaisuihin, jos Tontilla A ja B olevassa ja Hankkeen yhteydessä mahdollisesti purettavassa harjoitusjäähallissa on tekniikkaa ja vastaavaa, jota käyttää myös tontilla 14528/2 oleva jäähalli. Tontilla A sijaitsee tontilla 14528/2 sijaitsevan jäähallin tarvitsema sähköjohto, jonka siirtämisestä ennen Tontin A rakennustöiden aloittamista tällä kohdalla uuteen paikkaan on sanottu jäljempänä kohdassa 12.3.

Hankkeen johdosta toteutettavaa Garden Helsinki -monitoimiareenaa ei saa ottaa Tontilla A ja B osittainkaan käyttöön ennen kuin Myyjän ja Projekti GH Oy:n välillä x.x.20xx (täytetään myöhemmin) allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti tämä tai tämän nimeämä on ostanut Myyjältä tontin 14528/2 ja sillä sijaitsevan jäähallin ja sen omistusoikeus on siirtynyt. Areena saadaan kuitenkin ottaa käyttöön, jos edellä mainittu kauppa on jäänyt toteutumatta selvästi muusta kuin Projekti GH Oy:stä johtuvista syistä, joita se ei ole voinut välttää.

Areenan toteuttamiseen oikeuttavien Tonttien A ja B Ostaja on velvollinen maksamaan edellä sanotun Tontin A ja B käyttöönottoehdon rikkomisesta sopimussakon, joka vastaa Myyjän ja Ostajan välillä tontista 14528/2 ja sillä sijaitsevasta vanhasta jäähallista x.x.20xx (merkitään myöhemmin) allekirjoitetussa esisopimuksessa sovittua kauppahintaa ilman mahdollista lisäkauppahintaosuutta, enintään kuitenkin 4 miljoonaa euroa.

## 11.2 Työmaan siistinä pitäminen

Mikäli Tonttia A ja B koskevassa rakentamista varten myönnetyssä rakennus- ja/tai toimenpideluvassa tai asemakaavan muutoksessa ei ole joltain osin toisin tai tarkemmin sanottu noudatetaan seuraavia ehtoja:

Ostajat ovat velvollisia työmaan järjestämisessä sekä Hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Ostajilla ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä Tontilla A ja B 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 luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kaupungin (kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelu, alueiden käyttö ja valvontayksikkö) kanssa sen määräämin ehdoin.

Mahdollisista liikenteeseen vaikuttavista järjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen Kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön ja tarvittaessa myös kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostajat vastaavat kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostajat ovat velvollisia rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään:

- o Tontin A ja B 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 valvontayksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

### 11.3 Johdot, viemärit, laitteet ja muut vastaavat rakenteet

#### Yksityiset johdot ja vastaavat Tonteilla A ja B

Tontilla A ja B sijaitsee osittain edellä sanottu harjoitusjäähalli sitä palvelevine yksityisine johtoineen, viemäreineen, laitteineen ja muine vastaavine rakenteineen. Ostajat vastaavat kustannuksellaan näistä mahdollisesti aiheutuvista muutostöistä, purkamisista ja uudelleen sijoittamisista.

Lisäksi Tontilla A sijaitsee pysäköintialuetta palvelevia yksityisiä johtoja, viemäreitä, laitteita ja muita vastaavine rakenteineen, jotka Ostajat poistavat hankkeen yhteydessä kustannuksellaan.

Tiedossa ei ole, että Tonteilla A ja B sijaitseisi muita käytössä olevia yksityisiä johtoja, viemäreitä, laitteita ja muita vastaavia rakenteita. Ostajat ovat kuitenkin velvollisia kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin A ja B johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista Kaupungin johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930) ja muista lähteistä.

Mikäli Tontin A tai B asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää jonkin muun käytössä olevan yksityisen johdon tai vastaavan siirtämistä Tontilla A tai B, Ostajat ovat hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollisia sopimaan johdon tai vastaavan omistajan kanssa sen siirtämisestä. Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan Myyjän (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa siirron tilaamisesta ja tästä aiheutuvista kustannuksista. Siirtoehdot määrittää omistaja. Myyjä vastaa vakiintuneesti noudatettujen periaatteiden mukaan em. toteuttamisen edellyttämästä pysyvästä siirrosta Tontilla A ja B. Ostajat ovat osaltaan velvollisia suunnittelemaan siirron hankkeen muun suunnittelun yhteydessä ja hyväksyttämään tämän omistajalla ja Myyjällä.

Ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan Tontille A ja B mahdollisesti jäävän johdon tai vastaavan pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen. Näistä otetaan tarpeelliset ehdot tonttien väliseen rasite- tai yhteisjärjestelysopimukseen.

Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajien Hankkeelle tai kolmansille osapuolille saattaa aiheutua edellä sanotusta siirtämisestä ja poistamisesta.

#### Kunnallistekniset johdot ja vastaavat Tonteilla A ja B

Tontilla A sijaitsee tonttia 14528/2 ja sillä sijaitsevaa jäähallia palveleva Pohjoiselta Stadionintieltä vedetty Helenin sähköjohto, joka joudutaan poistamaan ennen Tontin A rakennustöiden alkamista sähköjohdon kohdalla. Helen on ilmoittanut, että uusi sähköjohto voidaan vetää Urheilukadulta.

Ostajat ovat velvollisia sopimaan Myyjän (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa edellä sanotun johdon poistamisesta ja uuden johdon tilaamisesta ja tästä aiheutuvista kustannuksista. Siirtoehdot määrittää em. johdon omistaja. Myyjä vastaa vakiintuneesti noudatettujen peri-

aatteiden mukaan em. toteuttamisen edellyttämästä pysyvästä siirrosta. Ostajat ovat osaltaan velvollisia suunnittelemaan siirron hankkeen muun suunnittelun yhteydessä ja hyväksyttämään tämän omistajalla ja Myyjällä.

Tiedossa ei ole, että Tonteilla A ja B sijaitsevia muita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita ja muita vastaavia rakenteita. Ostajat ovat kuitenkin velvollisia kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin A ja B johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista Kaupungin johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930) ja muista lähteistä. Mikäli tällaisia kuitenkin on, noudatetaan siirron osalta mitä edellä on sanottu Helenin johdon osalta.

Ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan Tontille A ja B mahdollisesti jäävän johdon tai vastaavan pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen. Näistä otetaan tarpeelliset ehdot tonttien ja Kaupungin väliseen rasitesopimukseen.

Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajien Hankkeelle tai kolmansille osapuolille saattaa aiheutua edellä sanotusta siirtämisestä ja poistamisesta.

#### Yksityiset ja kunnallistekniset johdot Tontin A ulkopuolisilla yleisillä alueilla

Tiedossa on, että Tonttiin A rajautuvilla yleisillä alueilla sijaitsee käytössä olevia yksityisiä ja kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita ja muita vastaavia rakenteita. Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan erikseen selvittämään nämä ennen rakentamisen aloittamista Kaupungin johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930) ja muista lähteistä.

Mikäli Tontin A asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää jonkin käytössä olevan yksityisen tai kunnallisteknisen johdon tai vastaavan siirtämistä Tontin A ulkopuolella olevilla yleisillä alueilla, Ostajat ovat hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollisia sopimaan sen omistajan kanssa siirtämisestä. Ostajat vastaavat siirtämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajien Hankkeelle tai kolmansille osapuolille saattaa aiheutua edellä sanotusta siirtämisestä ja poistamisesta.

## **11.4 Pohja- ja orsivesi**

Ostajat ovat tietoisia, että Kiinteistöjen rakentaminen saattaa vaikuttaa Kiinteistöjen ja sen ympäristön pohjaveden virtaukseen Nordenskiöldinkadulta Urheilukadun suuntaan. Ostajat ovat tietoisia ja niiden tulee suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä huomioida, että Urheilukadun varrella on puupaaluperusteisia rakennuksia.

Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan yhdessä tontin 14528/2 tulevan omistajan ja Keskuspuiston alapuolelle toteutettavan maanalaisen tilan maanvuokralaisen kanssa suunnittelemaan ja toteuttamaan pohjavesijärjestelyt Tontilla A sijaitsevalle pallokentälle 7 ja/tai Tonttien A ja B ulkopuolella sijaitsevalle pallokentälle 6 sekä siten kuin asemakaavan muutoksessa, viranomaispäätöksissä, rakennusluvuissa ja muissa vastaavissa edellytetään. Tämä tulee toteuttaa ennen kaikkea siten, ettei pohja- ja orsiveden pinta alene ja, että pohjaveden virtaus sen luonnolliseen suuntaan varmistetaan.

Liitteessä x on kuvattu pallokentän 6 ja 7 sijainti.

Ostajat vastaavat pohjavesijärjestelyjen kokonaisvaltaisesta toteuttamisesta ja toiminnasta. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä Myyjällä (maa- ja kallioperäyksikkö) hyvissä ajoin ennen lupien hakemista. Ostajat ovat tietoisia, että suunnitelmien hyväksyttäminen Myyjällä ei poista Ostajien edellä sanottua velvollisuutta eikä siihen liittyvää vastuuta.

Ostajat ovat velvollisia noudattamaan edellä sanottua järjestelmää pallokentille toteuttaessaan liitteenä 4 olevan esisopimuksen toteutus-, korvaus-, rasite- ja vastaavia ehtoja siltä osin kuin ne on yksilöity punaisilla laatikoilla. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajat ovat yhdessä velvollisia suoraan maksamaan edellä sanotun esisopimuksen mukaiset mahdolliset korvaukset ja vastaavat pallokentän 7 vuokralaiselle.

Jäljempänä kohdassa 12.12 on sanottu Ostajien velvollisuudesta yhdessä rakentaa Hankkeen välttämättömänä esirakentamistoimenpiteenä Tontin A ja B ulkopuolella olevalle pallokentälle 6 uuden ylipainehallin sijoituspaikka kuntoon siitä riippumatta, toteuttaako Ostajat sille edellä sanottua järjestelmää.

Mikäli järjestelyjen toteuttamisen jälkeen havaitaan, että toteutetut järjestelmät eivät riitä ennen rakentamistöiden aloittamista olleiden pohja- ja orsivedenpinnan tasojen säilyttämiseen Kiinteistöjen ympäristössä, ovat Ostajat yhdessä velvollisia kustannuksellaan muiden edellä mainittujen kanssa järjestämään vesijohtoveden imeyttämisen maaperään tai muutoin huolehtimaan pohja- ja orsivedenpinnan tason säilyttämisestä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä ei osallistu edellä sanottuihin kustannuksiin, jotka johtuvat asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisesta Ostajien Hankkeesta ja/tai sen olennaisena osana olevasta Garden Helsinki -areenahankkeen maanalaisesta pysäköintilaitoksesta ja sen harjoitusjäähallista sekä tontilla 14528/2 sijaitsevan jäähallin peruskorjaamisesta ja muuttamisesta.

Rakentamistoimenpiteitä, joilla voi olla vaikutusta pohja- ja orsivedenpinnan tasoon ei saa aloittaa ennen kuin tarvittavat pohjavesijärjestelmät on rakennettu ja Myyjä (maa- ja kallioperäyksikkö) on ne hyväksynyt.

Kaikki järjestelyn edellyttämät rakenteet, laitteet ja vastaavat ovat Ostajien omaisuutta ja siten ostajat ovat velvollisia sopimaan niiden edellyttämistä rasite- ja vastaavista järjestelyistä siltä osin kuin ne sijaitsevat Kiinteistöjen ulkopuolella. Ostajat vastaavat niin ikään kustannuksellaan rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toiminnasta, ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta. Ostajat voivat kuitenkin sopia, että vastuu on yhteisvastuullista tontin 14528/2 tulevan omistajan sekä Keskuspuiston alapuolelle sijoittuvien maanalaisten tilojen maanvuokralaisen kanssa. Toiminnasta ja ylläpidosta sekä niiden vaatimista toimenpiteistä tulee laatia suunnitelma, joka tulee etukäteen hyväksyttävä Myyjällä (maa- ja kallioperäyksikkö).

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut Myyjän hyväksymät suunnitelmat ja jäljempänä sanottu rasitesopimus eivät miltään osin poista Ostajien yhteisvastuuta edellä mainituista asioista.

Todetaan, että Myyjä ja Ostajat ovat allekirjoittaneet tänään (x.x.20xx) (täsmentyy myöhemmin) rasitesopimuksen pohjavesijärjestelmän toteuttamisesta ja pysyvyydestä Tonttien A ja B ulkopuolelle jäävän ja Myyjän omistaman Pallokentän 6 osalta. Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimusta ei kuitenkaan tehdä, jos Ostajat toteuttavat em. järjestelmän kokonaan tontille A.

Mahdollista lisärasitteista Ostajat sopivat siten kuin jäljempänä 12.6. kohdassa on sanottu.

## 11.5 Rakentamisen logistinen ohjaus

Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan Tontille A ja B rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Kiinteistöjen rakentamista koskevassa logistisessa suunnitelmassa tulee huomioida liikenteen sujuvuus ja turvallisuus. Logistisessa suunnitelmassa tulee myös esittää muun muassa selvitys siitä, miten minimoidaan rakentamisen ja siihen liittyvän liikenteen aiheuttamat haitat Kiinteistöjä ympäröivälle alueelle, sen asukkaille, toimijoille ja liikenteelle. Suunnitelmassa tulee esittää myös työmaatukikohdan alue ja sen järjestelyt.

Suunnitelma on esitettävä Myyjän hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostajat ovat tietoisia, että logistisen suunnitelman hyväksyttäminen Myyjällä ei poista Ostajien velvollisuutta huolehtia rakentamisen edellyttämien väliaikaisjärjestelyjä koskevien lupien hakemista.

Ostajat ja tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää Tonttien A ja B logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei kaupunki toisin määrää.

Ostajat sitoutuvat tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Tonttien A ja B toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli Ostajat tai tämän lukuun toimiva kolmas eivät noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eivätkä Ostajat viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä Ostajilta.

## 11.6 Rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.

Ostajat ja Myyjä ovat tänään (x.x.20xx) (täsmentyy myöhemmin) allekirjoittaneet edellä 12.4. kohdan mukaisen rasitesopimuksen imeytysjärjestelmän toteuttamiseksi Pallokentälle 6. Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimusta ei kuitenkaan tehdä, jos Ostajat toteuttavat em. järjestelmän kokonaan tontille A.

Lisäksi osapuolet ovat tänään (x.x.20xx) (täsmentyy myöhemmin) allekirjoittaneet kaikki esisopimuksen mukaiset tämän kiinteistökaupan edellytykseksi asetetut rasite-, yhteisjärjestely- ja hallinnanjakosopimukset.

Ostajat ovat tietoisia, että asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen Hankkeen, tontilla 14528/2 olevan jäähallin peruskorjauksen ja muuttamisen sekä Keskuspuiston alapuolelle sijoittuvan maanalaisen pysäköintilaitoksen ja uuden harjoitusjäähallin toteuttaminen voi edellyttää vielä rasitteiden luonteisista oikeuksista sopimista asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisten kiinteistöjen omistajien ja vuokralaisten kanssa. Edellä mainitut rasitteet- ja/tai yhteisjärjestelyt voivat koskeva

muun muassa näiden välisiä ajo-, kulku- ja huoltoyhteyksiä, väestönsuojatiloja, pysäköintitiloja sekä muita vastaavia.

Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan sopimaan näitä palvelevien toimintojen sijoittamisesta asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisiin maanalaisiin tiloihin sekä näistä aiheutuvista kustannuksista yhdessä asemakaavan muutoksen mukaisten kiinteistöjen omistajan ja maanvuokralaisen kanssa. Ostajien Hankkeen rakentaminen tulee yhteen sovittua asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen tontin 14528/2 sekä Keskuspuiston alle toteutettavien maanalaisten tilojen kanssa.

Kiinteistöjä ei saa ottaa Hankkeen valmistumisen jälkeen miltään osin käyttöön ennen kuin Ostajat ovat allekirjoittaneet asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisten alueiden omistajien ja maanvuokralaisten kanssa vielä tarvittavat yhteisjärjestely-, rasite- ja muut vastaavat sopimukset Kiinteistöjä sekä muita alueita koskien, ja Myyjä maanomistajana on hyväksynyt kyseiset sopimukset, siltä osin kuin sopimukset vaikuttavat maanomistajan oikeuksiin tai velvollisuuksiin.

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle alueelle (vähimmän mahdollisen haitan -periaate). Osapuolilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä alueiden rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Myyjä toisin määrää omistamiensa kiinteistöjen osalta tavanomaisia korvauksen määräytymisperiaatteita noudattaen.

Mikäli mainitut osapuolet eivät pääse em. asioista sopimukseen, Myyjällä on oikeus omistamiensa kiinteistöjen osalta päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta Ostajat ovat velvollisia hankkimaan Kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämät sijoitusluvut Myyjältä (kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö- ja valvontayksikkö) ~~kanssa~~ ja esittämään rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä mainitut sopimukset Myyjän (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu) hyväksyttäväksi.

Myyjä ei vastaa mistään po. sijoitusluvista, rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, kustannuksista, vahingoista eikä haitoista tai rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Myyjä ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä tai puutteita tai niissä ei ole sovittu kaikista alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä asioista.

Mikäli Kiinteistöjen omistusoikeus myöhemmin siirretään toiselle, Ostajat ovat velvollisia tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa Kiinteistöjä koskevat rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin, siltä osin kuin niitä ei ole vielä rekisteröity Kiinteistöihin.

## 11.7 Energiakaivot

Ostajilla on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa Kiinteistöille tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoineen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaisohjeiden ja tätä varten myönnettävien viranomaislupien

mukaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa Kaupungin toimivaltaisen viranomaisen antamia tarkempia ohjeita.

Ostajat ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Kiinteistöjen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen Kiinteistöille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi Ostajat ovat velvollisia etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään Kaupungilta Kiinteistöjen osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Mikäli Ostajat ovat tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttaneet energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, Ostajat ovat Kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollisia välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

## **11.8 Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat**

Ostajat ovat velvollisia Kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen Hankkeen rakennuksiin ja tiloihin, mikäli sen toteuttaminen kohtuudella on mahdollista. Muuntamotilaan on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta. Tällöin Ostajat ovat velvollisia erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin.

Lisäksi Ostajat ovat velvollisia Kiinteistöjen osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuolloilta mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja peruskorjauksessa.

Sähkönjakelua palvelevat muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien kohtuullisten ohjeiden mukaisesti.

Ostajat ovat edelleen velvollisia korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten, 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 Kiinteistöillä ja sillä sijaitsevassa Hankkeen rakennuksissa ja tiloissa sekä huomioidaan kohtuullisella tavalla tämän mainittujen tilojen suunnittelussa suunnitteluhetkellä käytettävissä olevien tietojen perusteella. Ostajat ovat velvollisia 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 Ostajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

## 11.9 Rakennusjätteet ym.

Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa Tonteilla ja/tai niiden maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta voidaan neuvotella Myyjän kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Ostajat vastaavat joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei yli hehtaarin suuruisen pysäköintikentän asfaltin poistaminen Tontilta A ole tällainen erityisen merkittävä kustannus hankkeeseen nähden.

Myyjä ei vastaa kuitenkaan tässä kohdassa sanotuista jätteistä ja vastaavista, jos ne liittyvät edellä sanottuun harjoitusjäähalliin. Jääkenttäsaatiö sr ja Ostaja x (täytetään myöhemmin) ovat sopineet keskenään näistä harjoitusjäähallia koskevassa kauppakirjassa tarvittavilta osin.

Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajien Hankkeelle tai kolmansille osapuolille saattaa aiheutua Tonttien ja/tai niiden maaperässä olevien edellä mainittujen rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Maaperän pilaantumisesta on sanottu jäljempänä kohdassa 12.11.

## 11.10 Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa Kiinteistöillä maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita Kiinteistöjen asemakaavan muutoksen eivätkä tämän Kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

## 11.11 Maaperän pilaantuneisuus

### Tontti B

Myyjä ei vastaa Tontin B mahdollisesta maaperän pilaantumisesta eikä siihen liittyvistä viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostaja x (täytetään myöhemmin) Hankkeelle tai kolmansille osapuolille saattaa aiheutua maaperän puhdistamisesta harjoitusjäähallin aiheuttaman pilaantumisen takia. Jääkenttäsaatiö sr ja Ostaja x ovat sopineet keskenään harjoitusjäähallia koskevassa kauppakirjassa tarvittavilta osin mahdollisista puhdistusvastuista.

### Tontti A

Myyjä ei vastaa Tontin A maaperän pilaantumisesta eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajien Hankkeelle tai kolmansille osapuolille saattaa aiheutua maaperän puhdistamisesta harjoitusjäähallin takia. Jääkenttäsaatiö sr ja Ostaja x ovat sopineet keskenään harjoitusjäähallia koskevassa kauppakirjassa tarvittavilta osin mahdollisista puhdistusvastuista.

Tontilla A on tehty, siltä osin kun sillä ei sijaitse edellä sanottu harjoitusjäähalli, maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekniikan tutkimusraportti, Garden Helsinki, 11.2.2019, Vahanen Environment Oy). Tutkimuksessa ei todettu pilaantunutta maata, eikä tämän perusteella ole tarvetta

jatkotoimenpiteisiin. Tontilla A on todettu kynnyсарvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ostajien on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Mikäli Tontilla A ilmenee kuitenkin tarvetta puhdistaa maaperää, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään. Myyjä korvaa Ostajille pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset siltä osin, kun se ei johdu em. harjoitusjäähallista, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Myyjän edellä mainittu vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kunnes Tontille A rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan muutoksen nro 12572 ja Tontin A kauppakirjan käyttötarkoituksien mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta Tontin A omistusoikeuden luovutuksen ajankohdasta lukien.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä ei vastaa Tontin maaperän pilaantumisesta, mikäli pilaantuminen on johtunut Ostajien tai näiden lukuun toimineen toiminnasta ennen Tontin luovuttamista eikä pilaantumisesta Tontin luovuttamisen jälkeen riippumatta sen aiheuttajasta.

Myyjä ei vastaa myöskään viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajien Hankkeelle tai kolmansille osapuolille saattaa aiheutua Tontin maaperän puhdistamisesta.

## **11.12 Ympäristön huomioiminen ja jalkapallotoiminta**

Ostajat ovat velvollisia toteuttamaan Hankkeen välttämättömänä esirakentamistoimenpiteenä Tonttien A ja B ulkopuolella olevalle pallokentälle 6 uuden ylipainehallin sijoituspaikka siitä riippumatta sijoittaako Ostajat sille edellä kohdassa 12.4. sanottua Hankkeen pohjavesijärjestelmää.

Ostajat ovat velvollisia noudattamaan edellä sanottua uuden ylipainehallin sijoituspaikkaa toteuttaessaan liitteenä 4 olevan esisopimuksen toteutus-, korvaus-, rasite- ja vastaavia ehtoja siltä osin kuin ne on yksilöity punaisilla laatikoilla. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajat ovat velvollisia suoraan maksamaan edellä sanotun esisopimuksen mukaiset mahdolliset korvaukset ja vastaavat pallokentän 7 vuokralaiselle.

Ostajien tulee Kiinteistöjen ja niille tulevan Hankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa pyrkiä minimoimaan toteuttamisesta aiheutuvat haitat ja turvaamaan toimintaedellytykset Kiinteistöjen vieressä ja lähistöllä olevalle jalkapallotoiminnalle sekä muiden ympärillä olevien kiinteistöjen omistajille/käyttäjille sekä liikenteelle.

Ostajat ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että pallokenttien pelastusyhteydet ovat käytössä koko Hankkeen rakennustöiden ajan.

Pallokenttien pysyvistä pelastus-, huolto- ja muista mahdollisista yhteyksistä on sovittu tänään (x.x.20xx) (täytetään myöhemmin) allekirjoitetussa rasitesopimuksessa.

## **11.13 Yleiseen käyttöön osoitetut alueet**

Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiset yleiseksi jalankulkualueeksi varatun alueen au -merkinnöin osoitetun alueen



ja muut vastaavat yleisessä käytössä olevat Kiinteistöjen osat ja sallimaan niillä ympärivuotisen yleisen jalankulun. Ostajat vastaavat kustannuksellaan edellä sanottujen ylläpidosta (talvikunnosapito mukaan lukien), peruskorjaamisesta ja uudistamisesta.

Tästä pysyvästä jalankulkuoikeudesta on sovittu tänään (x.x.20xx) (täytetään myöhemmin) allekirjoitetussa rasitesopimuksessa.

## 12 TONTTIEN OSTAJIEN JA OMISTAJIEN YHTEISVASTUU

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä Kiinteistökaupassa Ostajiksi nimetyt tahot ja myöhemmin mahdollisesti kauppojen ja/tai hallinnanjakosopimuksen perusteella tulevat osaomistajat eivät ole yhteisvastuussa tämän kiinteistökaupan velvoitteista ja ehdoista Tontin A ja B osalta Myyjälle, ellei tässä kiinteistökaupassa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai myöhemmin toisin sovita.

## 13 MYYJÄN PÄÄTÖKSENTEKO

Tämän Kauppakirjan allekirjoittaminen perustuu Myyjän taholta x.x.20xx (täytetään myöhemmin) tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

## 14 VARAINSIIRTOVERO JA KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO

Ostajat maksavat varainsiirtoveron, joka tulee maksettavaksi tämän Kauppakirjan mukaisesta Kiinteistön kaupasta.

Ostajat vastaavat tästä kaupasta menevästä kaupanvahvistajan palkkiosta.

## 15 VIHÄSTYSKORKO

Mikäli jokin tähän Kauppakirjaan perustuvan maksun suorittaminen viivästyy sovitusta maksupäivästä, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko sovitusta maksupäivästä lukien.

## 16 ILMOITUKSET

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon alla mainituin tavoin, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle ilmoittanut (täytetään myöhemmin).

### Ostajalle:

osoite: [●]  
sähköposti: [●]  
tiedoksi: [●]

### Myyjälle:

osoite: [●]  
sähköposti: [●]  
tiedoksi: [●]

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetyksestä ensiksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetyksestä kuudentena seuraavana arkipäivänä.

## **17 MUUTOKSET**

Kaikki tämän Kauppakirjan muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolen toimivaltaisen edustajan asianmukaisesti allekirjoitettava ja kaupanvahvistajan vahvistettava, jotta muutokset olisivat sitovia.

## **18 SIIRTO**

Tätä Kauppakirjaa tai tähän Kauppakirjaan perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteissuostumusta.

## **19 KOKO SOPIMUS**

Tämä Kauppakirja liitteineen muodostaa Osapuolten välisen tämän Kauppakirjan kohteena olevia Kiinteistöjä koskevan koko sopimuksen ja syrjäyttää kaikki Osapuolten väliset Kauppakirjan kohdetta koskevat aiemmat sopimukset, välipuheet ja sitoumukset.

## **20 YLEINEN SOPIMUSSAKKO**

Kunkin Ostajan velvollisuudesta maksaa sopimussakkoa Kiinteistöjen rakennusajan ylityksestä on sanottu edellä kohdassa 12.1.

Kunkin Ostajan velvollisuudesta maksaa lisäkauppahintaa koskevaan selvitykseen liittyvästä laiminlyönnistä on sanottu edellä kohdassa 4.2.

Garden Areenan toteuttamiseen oikeuttavien Tonttien A ja B Ostajan velvollisuudesta maksaa käyttöönottoehdon rikkomisesta sopimussakkoa on sanottu edellä kohdassa 12.1.

Mikäli Ostaja tai Ostajat eivät muutoin noudata tämän Kauppakirja ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, jotka ovat olennaisia tässä sopimuksessa sovitun Hankkeen toteuttamisen kannalta, eikä korjaa menettelyään kohtuullisessa Myyjän asettamassa ajassa Myyjän kirjallisesta korjauskehottuksesta lukien, Ostaja tai Ostajat voidaan velvoittaa maksamaan Myyjälle sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta erikseen kaksisataatuhatta (200 000) euroa. Sopimussakko on kuitenkin kustakin rikkomuksesta erikseen viisisataatuhatta (500 000) euroa, jos rikkomus on sen tausta, tarkoitus ja merkitys Myyjän kannalta erityisen merkittävä.

Mikäli edellä sanottu laiminlyönti on kuitenkin yksilöitävissä selvästi tiettyyn Ostajaan tai Ostajiin, Myyjä kohdistaa sopimussakon vain kyseiseen tai kyseisiin tahoihin.

Sopimussakkojen kokonaismäärä tämän Kauppakirjan kunkin Ostajan osalta on enintään yksi miljoonaa (1 000 000) euroa.

## 21 OSTAJIEN VAHINGONKORVAUSVASTUU

Kukin Ostaja vastaa Myyjälle vahingosta, mitä tässä Kauppakirjassa tarkoitettun tämän määräosalle toteuttavan Hankkeen sopimuksen vastaisesta toteuttamisesta aiheutuu Myyjälle.

Korvausvastuu on enintään viisi (5) miljoonaa euroa ja se koskee vain välittömiä vahinkoja.

Korvausvastuulla ei ole kuitenkaan ylärajaa, jos vahinko johtuu Ostajan puolella olevasta tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.

Kukin Ostaja korvaa kolmansille aiheuttamansa vahingot kulloinkin voimassa olevan vahingonkorvauslain mukaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa sanottu vahingonkorvausvastuun rajoitus ei rajoita Myyjän oikeutta saada korvausta Ostajilta siinä tapauksessa, että Ostaja tai Ostajat ovat laiminlyöneet edellä kohdassa 12.12 sanotun pallokenttää 6 ja 7 koskevien korvausten maksamisen.

Muulta osin Ostajien vahingonkorvausvelvollisuudesta on sanottu edellä kohdassa 10.7.

Jos Ostaja tai Ostajat ovat velvollisia maksamaan Myyjälle sopimussakkoa edellä sanottuun vahinkoon liittyen, on Ostaja tai Ostajat velvollisia korvaamaan Myyjälle aiheutuneet vahingot niiltä osin kuin niiden määrä ylittää sopimussakon määrän.

## 22 SJOITUSVELVOLLISUUS MONITOIMIAREENAAN

Projekti GH Oy on itse velvollinen sijoittamaan Hankkeen kaupallisista osista (asunnot, hotelli, toimisto) saamansa myyntitulot vähintään 40 miljoonaa euroa, ellei Myyjän kanssa toisin sovita, monitoimiareenaa varten perustettavaan ja tätä kiinteistöosuutta omistavaan kiinteistöyhtiöön oman pääoman ehtoisena rahoituksena.

## 23 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYDET

Tähän Kauppakirjan mukaiseen kauppaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Kaupasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten keskinäisin neuvotteluin.

Kaupasta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensiasteessa Helsingin käräjäoikeudessa.

*[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*

**24 SOPIMUSKAPPALEET, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä Kauppakirjaa on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle.

Helsinki, x.x.20xx

**Helsingin kaupunki**

---

Nimi:

Asema:

Projekti GH Oy

---

Nimi:

Asema:

**Ostajayhtiöiden nimet ja allekirjoitukset (täsmentyy myöhemmin)**

---

Nimi:

Asema:

**Kaupanhahvistajan todistus**

Kaupanhahvistajana todistan, että [●] Myyjän puolesta ja [●] Ostajien puolesta ovat allekirjoittaneet tämän Kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaan läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten edellä

---

**LIITTEET**

Liite 1	Kartta tontista A
Liite 2	Kartta tontista B
Liite 3	PGH:n arvio Hankkeen toteutuskustannuksista
Liite 4	Esisopimus ED 4072 pallokentästä 6 ja 7
Liite 5	Kartta pallokentästä 6 ja 7

(hankitaan vasta ennen kauppakirjan allekirjoitusta alla olevat todistukset)

Liite 6	Tontin A lainhuutotodistus (per allekirjoituspäivä)
Liite 7	Tontin B lainhuutotodistus (per allekirjoituspäivä)
Liite 8	Tontin A rasiustodistus (per allekirjoituspäivä)
Liite 9	Tontin B rasiustodistus (per allekirjoituspäivä)
Liite 10	Tontin A kiinteistörekisteriote (per allekirjoituspäivä)
Liite 11	Tontin B kiinteistörekisteriote (per allekirjoituspäivä)