

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS / LUONNOS

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

Jäljempänä "Myyjä"

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

OSTAJA Fira Oy tai määräämänsä
2764139-3
Teknobulevardi 3-5
01530 Vantaa

Jäljempänä "Ostaja"

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

[]

Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määrääjässä jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

KAUPAN KOHDE Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47167 seuraavat tontit:

- tontti 47167/4 (kiinteistötunnus 91-47-167-4, pinta-ala noin 385 m², osoite Keinulaudantie) ja
- tontti 47167/5 (kiinteistötunnus 91-47-167-5, pinta-ala noin 3 877 m², osoite Keinulaudantie)
- tai vastaavat alueet, mikäli mainituille tonteille laaditaan uusi tonttijako ja muodostetaan sen mukaiset tontit

Tontit ilmenevät liitteenä 1 olevasta kartasta.

Jäljempänä myös "Tontit" tai yksittäin "Tontti"

ASIAN TAUSTA Kaupunginhallitus varasi 23.11.2015 (1141 §) Fira Oy:lle (varauksensaaja) Mellunkylän Kontulasta tontit 47167/1-3 ja 47168/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Varauspäätöksen mukaan varauksensaaja on velvollinen hyväksyt-tämään mahdolliset yhteistyökumppanit tontit-yksikössä (entinen kiinteistöviraston tonttiosasto).

Kortteliin 47167 on laadittu asemakaavan muutos nro 12088, joka on tullut voimaan 28.7.2017 (jäljempänä ”asemakaava”).

Asemakaavan perusteella on laadittu tonttijako nro 13073. Kortteli on tonttijaossa jaettu tonteiksi 3, 4 ja 5.

Kaupunginhallitus päätti 23.4.2018 (260 §) korttelin 47167 myynti-perusteista ja oikeutti maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tonttipäällikön tekemään Tonteista kiinteistön kauppakirjat ja tarvittaessa kiinteistökaupan esisopimuksen korttelin varauksen-saajan tai tämän määräämän kanssa.

Tässä sopimuksessa on kyse kaupunginhallituksen päätöksen 23.4.2018 (260 §) mukaisesta kiinteistökaupan esisopimuksesta, jolla Ostaja (varauksensaaja) sitoutuu ostamaan Tontit tai osoittamaan niille kaupungin hyväksymän muun ostajan sekä toteuttamaan Tontit osana korttelin 47167 kokonaisuutta.

Korttelin 47167 tontin 3 (kiinteistötunnus 91–47-167-3, jäljempänä tontti 47167/3) rakennustyöt on tarkoitus aloittaa toukokuussa 2018. Tämän vuoksi tontista 47167/3 laaditaan suoraan lopullinen kauppa-kirja tämän esisopimuksen laatimisen yhteydessä Myyjän ja Ostajan osoittaman yhteistyökumppanin perustaman asunto-osakeyhtiön välillä.

Tontin 47167/3 autopaikat sekä piha-alueet sijoittuvat kuitenkin tontille 47167/5. Tämän vuoksi tässä esisopimuksessa sovitaan lisäksi myös tonttia 47167/3 koskevista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

OSTAJA

Tonttien Ostajana toimii Fira Oy (varauksensaaja) tai määräämänsä. Kaupunginhallituksen päätöksen 23.11.2015 (1141 §) mukaan varauksensaajan tulee hyväksyttää mahdolliset yhteistyökumppanit Helsingin kaupungin maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelu-kokonaisuuden tontit-yksikössä (entinen kiinteistöviraston tontti-osasto).

Varauksensaajan tarkoituksena on lähtökohtaisesti osoittaa Tonttien ostajaksi kaupunginhallituksen päätöksen tarkoittama yhteistyö-kumppani. Varauksensaajalla on oikeus määrätä yhteistyökumppani tai -kumppanit Tonttien tai Tontin ostajaksi, mikäli yhteistyökumppani tai –kumppanit on hyväksytty tontit-yksikössä.

Ostaja (varauksensaaja) on kuitenkin tietoinen siitä, että mikäli se ei osoita Tonttien ostajaksi yhteistyökumppania, se on velvollinen ostamaan ja toteuttamaan Tontit tämän esisopimuksen mukaisin ehdoin.

RAKENTAMISKELPOISUUS JA MÄÄRÄAJAT

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tontteja käytetään tällä hetkellä metron liityntäliikenteen pysäköintialueena ja linja-autojen kääntöpaikkana. Korttelin alueella sijaitsee myös linja-autonkuljettajien taukotila. Lisäksi Tonteilla sijaitsee paljon kunnallisteknisiä johtoja ja vastaavia sekä Kontulan ostoskeskusta palveleva huoltoväylä (Keinulaudankuja).

Tonttien toteuttaminen edellyttää edellä mainittujen toimintojen ja vastaavien siirtämistä ja rakennuksen purkamista. Siirtämisestä tai siirtojen tilaamisesta sekä purkamisesta vastaavat rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuus ja maankäyttö ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –yksikkö päättämässään aikataulussa.

Linja-autonkuljettajien taukotilan väliaikaisesta järjestämisestä vastaa kuitenkin Ostaja erikseen Helsingin kaupungin liikennelaitos –liikelaitoksen (HKL) kanssa sopiminsa ehdoin. HKL maksaa väliaikaisista taukotiiloista tavanomaista vuokraa. Ostaja vastaa lisäksi uuden taukotilan toteuttamisesta Tonteille jäljempänä tässä sopimuksessa tarkoitetulla tavalla.

Myyjä arvioi, että Tontit ovat rakentamiskelpoisia 1.1.2019. Ostajan tulee kuitenkin varmistaa rakentamiskelpoisuuden ajankohta hyvissä ajoin etukäteen. Myyjä ei vastaa Ostajalle aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli edellä mainittua määräaikaa joudutaan rakentamiskelpoisuuden tai muun vastaavan syyn vuoksi siirtämään.

Ostaja on velvollinen ostamaan Tontit (kummatkin Tontit) viimeistään 30.11.2019. Tontit voidaan ostaa myös kumpikin erikseen kuitenkin siten, että molemmat tontit on ostettu viimeistään 30.11.2019. Ostajan tulee hakea Tonttien ostamista kirjallisesti Myyjältä (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikkö) hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen suunniteltua aloittamista.

Ostajan tulee hakea Tonteille rakennusluvut hyvissä ajoin etukäteen siten, että rakennusluvut ovat lainvoimaisia viimeistään haettaessa Tonttien ostamista. Tontit vuokrataan erikseen lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten kaupungin tavanomaisin ehdoin.

Ostajalla on oikeus saada mainittua määräaikaa (30.11.2019.) pidennetyksi, mikäli:

- Tontit tai toinen niistä ei ole rakentamiskelpoinen 30.11.2019.
- Tonttien rakennusluvat eivät ole lainvoimaisia Ostajasta riippumattomasta syystä 30.11.2019 mennessä
- Määräaikaisten pidentämisen on jokin muu painava ja perusteltu Ostajasta riippumaton syy

Määräaikaista pidennetään tarvittava aika ja vain tarvittavan Tontin osalta. Määräajan pidentäminen tehdään kirjallisesti ja muutoinkin samassa määrämuodossa kuin tämä esisopimus.

KAUPPAHINTA

Tonttien kauppahinta kaikkien tontille toteutettavien pääkäyttötarkoitusten (asuin-, monikäyttö- ja muut tilat) osalta on vähintään 540 euroa / kerrosneliömetri (k-m²).

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että kauppahinta tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun elinkustannus-indeksin pisteluvun mukaisesti. Vertailukohteenä pidetään elin-kustannusindeksin pistelukua 2/2018, 1935. Elinkustannusindeksin muutoksesta otetaan kuitenkin huomioon vain sen nousu. Siten kauppahinta perustuu aina vähintään 540 euron kerrosneliömetrikohtaiseen hintaan.

Tonttien kauppahinnat määräytyvät vähintään asemakaavassa / tonttijaossa Tontille osoitetun kerrosalan mukaan tai rakennusluvan mukaan, mikäli rakennusluvan osoittama toteutettava kerrosala on asemakaavan tai tonttijaon osoittamaa kerrosalaa enemmän.

MAKSUTAPA

Kauppahinta maksetaan Myyjän pankkitilille kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Kauppahinta todetaan maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin.

LISÄKAUPPAHINTA

Myyjällä on oikeus periä Tonteista lisäkauppahintaa, mikäli Tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan kauppahinnan perusteena olevia kerrosaloja enemmän pääkäyttötarkoitusten mukaista kerrosalaa. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen tai asemakaavan muutokseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin rakennuslupaan merkitty rakennusoikeus, Myyjällä on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa lisäkauppahintaa poikkeamispäätökseen tai asemakaavan muutokseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

Tällöin lisäkauppahintaa peritään 540 euroa kultakin kauppahinnan määrittelyn perusteena ollutta kerrosneliömetrimäärää ($k\text{-m}^2$) ylittävältä kerrosneliömetriltä.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan, poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta, poikkeamispäätöksestä tai kaavamuutoksesta ilmenevästä rakennusoikeuden määrästä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Myyjällä on tällöin oikeus tarkistaa kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

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

Myyjällä on oikeus saada (oikeuden syntyperuste) lisäkauppahintaa Tontille toteutettavien rakennusten valmistumiseen ja käyttöönottoon saakka.

LOPULLISESSA KIINTEISTÖKAUPASSA NOUDATETTAVAT MUUT EHDOT

A Tonttien toteuttaminen ja käyttö

1. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan kokonaisvastuuperiaatteella toteuttamaan Tonteille vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja ja / tai vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asunto-
tuotantona toteutettavat osat Tonteista tulee pitää vuokra-
asuntokäytössä 10 vuotta rakennusten valmistumisesta ja
käyttöönotosta lukien.

Tonttien suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä asemakaavoituspalvelun, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektin, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa.

Tonteille toteutettavat rakennukset on rakennettava valmiiksi viranomaisten ja Myyjän hyväksymään kuntoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tontti 47167/5 tai tontti, jolla on vastaava määrä tai enemmän rakennusoikeutta, voidaan toteuttaa kuitenkin kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

2. Ostaja on velvollinen asemakaavan mukaisesti toteuttamaan Tonteille linja-autonkuljettajille tarvittavat tauko- ja aputilat

rakennuksen ensimmäisestä tai toisesta kerroksesta erikseen Helsingin kaupungin liikennelaitos –liikelaitoksen kanssa sovittavin ehdoin.

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

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

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

4. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tonttien rakentamiseen ja aikatauluun saattaa vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä muiden Tontteja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

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

Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan Tonttien rakentamisen Tontteja ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei Tonttien rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

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

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

Ostaja on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

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

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

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

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

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

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

B Rasitteet ja yhteisjärjestelyt sekä rasitteenluonteiset asiat

6. Asemakaavan mukaan Tonttien ja tontin 47167/3 autopaikat sijoittuvat tontille 47167/5 toteutettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen (kaavamerkintä "map"). Lisäksi asemakaavan mukaan tontille 47167/5 osoitettu pihakansi (kaavamerkintä "pka") tulee toteuttaa asuntojen yhteiseksi leikki- ja ulko-oleskelutilaksi.

Tonteilla ja tontilla 47167/3 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat mainittuun maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Lisäksi Tonteilla ja tontilla 47167/3 on oikeus käyttää tontille 47167/5 osoitettua leikki- ja ulko-oleskelutilaa.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan mainitut autopaikat sekä leikki- ja ulko-oleskelutilat.

Ostaja on lisäksi velvollinen laatimaan näitä koskevat yhteisjärjestely- ja / tai rasitesopimukset Tonttien ja tontin 47167/3 omistajien kanssa. Mikäli osapuolet eivät pääse kustannuksista sopimukseen, jaetaan pysäköintihallin kustannukset sinne sijoitettavien autopaikkojen suhteessa ja leikki- ja ulko-

oleskelutiloja koskevat kustannukset tonteille toteutettavien kerrosalamäärien suhteessa.

Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan myös muista Tontteja ja tontin 47167/3 toteuttamisen tai käytön edellyttämistä yhteisjärjestelyistä, rasitteista tai rasitteenluonteisista asioista.

7. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontille 47167/5 on asemakaavassa osoitettu alueen osa, jolle tulee rakentaa katutasoon yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katettu kulkutila (kaavamerkintä ”pp/ar”). Alue on osoitettu likimääräisenä liitteessä 1.

Myyjällä (Helsingin kaupungin rakennukset ja yleiset alueet – palvelukokonaisuus / palvelut ja luvat – palvelukokonaisuus, alueidenkäyttö-yksikkö) on oikeus kustannuksellaan sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, ylläpitää, uudistaa ja peruskorjata mainittua kulkutilaa Tonteilla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavan tarkoittama kulkutilan kattaminen muodostuu alueelle rakennettavan rakennuksen osasta. Siten siitä huolehtii Ostaja.

Ostajan tulee sallia mainitun kulkutilan käyttö asemakaavan mukaiseen yleiseen tarkoitukseen.

Myyjällä on oikeus hakea tämän sopimuksen perusteella mainittua kulkutilaa koskevan rasitteen perustamista. Tällöin rasite perustetaan kuntaa varten.

Ostaja sitoutuu lisäksi laatimaan vaadittaessa erillisen rasitesopimuksen mainitusta kulkuyhteydestä Myyjän (Helsingin kaupungin rakennukset ja yleiset alueet – palvelukokonaisuus ja palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus) kanssa.

8. Ostaja aloittaa rakentamaan ennen tämän esisopimuksen allekirjoittamista tontille 47167/5 liitteen 2 mukaisesti
 - Keinulaudankujan tulevaan katualueeseen rajoittuvan / osin katualueella sijaitseva tukimuurin osan. Selvyyden vuoksi todetaan, että tukimuurin osa rakennetaan myös tontille 47167/3: ja
 - maanpaineseinän. Maanpaineseinä sijaitsee pieneltä osin myös tontin 47167/5 ja tontin 47167/3 rajalla. Maanpaineseinä palvelee sekä tonttia 47167/3 että 47167/5.

Ostajan tulee toteuttaa mainitut rakenteet siten, että ne eivät estä tai kohtuuttomasti haittaa tontin 47167/5 suunnittelua ja

toteutusta siinäkin tilanteessa, että tontin toteuttaisi joku muu kuin Ostajana ja varauksensaajana toimiva Fira Oy.

Mainitut rakenteet eivät ole osa tätä esisopimusta / lopullisia kiinteistökauppoja eivätkä niihin mahdollisesti liittyvän virhevastuun piirissä, vaan kyseessä on Ostajan itsensä osana korttelin 47167 kokonaisuutta toteuttamat rakenteet.

Ostaja huolehtii siitä, että lopullisia kiinteistökauppoja tehtäessä se sopii rakenteista lopullisiin kiinteistökauppoihin määrättävän ja kirjattavan ostajan kanssa.

Siten kaupunki ei vastaa mistään näihin rakenteisiin liittyvistä mahdollisista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

Ostajan tulee sopia mainituista rakenteista katualueen osalta Myyjän (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sekä rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden ja palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö-yksikön kanssa) sekä tonttien välillä tonttien toteuttajien / omistajien / tulevien omistajien kanssa siten kuin tässä sopimuksessa rasitteista, yhteisjärjestelyistä ja rasitteenluonteisista asioista on määrätty.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että mikäli edellä mainittujen rakenteiden rakentamista varten tehtyjen vuokrausten perusteella maksetaan korvauksia Fira Oy:lle kohdassa 11 tarkoitetusta pilaantuneesta maaperästä tai vaarallisista jätteistä, ei korvauksia makseta tämän esisopimuksen perusteella.

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

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tonttien ja / tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden sekä palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö-yksikön kanssa.

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

10. Tonteilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Tonttien johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittauspalvelut).

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

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

Myyjällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

B Maaperän puhtaus ja aiempi käyttö

11. Maaperäkartan mukaan Tontilla on täyttömaata. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei Tontilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli Tontilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). Myyjä korvaa Ostajalle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maan-rakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maa-perästä on voimassa siihen asti, kun kaikki Tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12088 ja kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja vastaa kuitenkin Tontin pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut Ostajan toiminnasta ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja/tai sen jälkeen. Samoin Ostaja vastaa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen tapahtuneesta Tontin pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Myyjän tässä kohdassa mainittua vastuuta pilaantuneeseen maaperään sovelletaan myös maaperästä löydettäviin jätelain (646/2011) mukaisiin vaarallisiin jätteisiin.

Myyjä ei vastaa missään tapauksessa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua.

12. Ostaja on tietoinen, että Tonteilla (47167/4 ja 47167/5) sijaitsee muun muassa asfaltoituja alueita ja mahdollisesti käytöstä poistettavia johtoja. Tontilla 47167/5 sijaitsee myös purettava rakennus, jonka purkamisesta Myyjä vastaa. Tonteilla saattaa olla siten muun muassa tästä johtuen rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia tai vastaavia.

Ostaja vastaa Tonteilla ja niiden maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista pois lukien edellä kohdassa 11. mainitut vaaralliset jätteet, joista vastaa myyjä kohdassa 11 mainituin periaattein ja rajoituksin.

Myyjä ei siten vastaa vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta tai poistamisen aiheuttamasta viivästyksestä tai muista välillisistä vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

C Muut ehdot

13. Omistus- ja hallintaoikeus Tontteihin siirtyy Ostajalle heti kauppakirjan allekirjoittamisella ja kauppahinnan tultua maksetuksi.
14. Tontit myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.
15. Myyjä vastaa kaikista Tontteihin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.

16. Myyjä vastaa Tonteista kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.
17. Ostaja vastaa kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.
18. Ostaja on tutustunut seuraaviin Tontteja koskeviin asiakirjoihin:
 - Lainhuutotodistus
 - Rasitustodistus
 - Kiinteistörekisteriote
 - Kaavakartta ja –määräykset
 - Lähialueen kiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset.
19. Myyjä ei vastaa mistään Tonttien toteuttamisen tai käytön aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Myyjä ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli hanketta koskevat luvat tai vastaavat oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai mikäli niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai lainvoimaistuminen viivästyy.
20. Ostaja on tarkastanut Tontit, alueet sekä niiden rajat. Ostaja on todennut Tonttien ominaisuuksiltaan vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja hyväksyy Tontit siinä kunnossa kuin ne ovat ja sitoutuu olemaan esittämästä kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen mitään vaatimuksia niihin liittyen, muutoin kuin tässä esisopimuksessa sovituin osin, esimerkiksi kohdan 10 mukaisesti.
21. Kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
22. Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.
23. Mikäli Ostaja ei noudata kauppakirjaa tai sen nojalla annettuja määräyksiä eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisessa ajassa korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Myyjälle sopimussakkoa kulloinkin enintään
 - 100 000 euroa, mikäli ostettavan Tontin toteutettava rakennusoikeus on enintään 5 000 k-m² ja

- 200 000 euroa, mikäli ostettavan Tontin toteutettava rakennusoikeus on enemmän kuin 5 000 k-m², mutta enintään 10 000 k-m²
- 300 000 euroa, mikäli ostettavan Tontin toteutettava rakennusoikeus on enemmän kuin 10 000 k-m²

Edellä mainitun, perittävän sopimussakon suuruus kussakin rikkomustilanteessa on suhteutettava sopimusrikkomuksen laatuun ja / tai laajuuteen.

Mikäli Ostaja ei noudata edellä kohdassa 1 mainittua mahdollista vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Myyjälle sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa / asunto.

Sopimussakosta riippumatta Ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä laadittavassa kauppakirjassa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua Myyjälle tai kolmannelle.

24. Myyjällä on tämän esisopimuksen ehtojen lisäksi oikeus sisällyttää lopulliseen kauppakirjaan / lopullisiin kauppakirjoihin myös muut tarvittavat lisäehdot sekä täydentää, tarkistaa tai vähäisesti muuttaa tämän esisopimuksen mukaisia ehtoja lopullisen kauppakirjan laatimisen hetkellä voimassa olevan käytännön mukaisesti.

VAKUUDET, SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

25. Myyjällä on oltava tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostajan järjestämä ja kaupungin hyväksymä luottovakuustoimintaa harjoittavan yhtiön antama kolmensadantuhannen euron (300 000,00) omavelkainen takaus.

Ostaja on ennen tämän esisopimuksen allekirjoittamista toimittanut kaupungille edellä mainitun vakuuden tämän esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi.

Vakuuden on oltava voimassa siihen saakka kunnes Tontit (sekä tontti 47167/4 että 47167/5) on ostettu. Määräaika Tonttien ostamiselle on 30.11.2019, mutta vakuuden on oltava voimassa 30.11.2020 saakka. Vakuus palautetaan aikaisemmin, mikäli Tontit on ostettu (kauppakirjat allekirjoitettu ja kauppahinta maksettu kokonaisuudessaan) tätä ennen.

Mikäli Tonttien ostamiselle asetettua määräaikaa siirretään, Ostaja on velvollinen jatkamaan vastaavalla tavalla vakuuden voimassa-oloaikaa.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Myyjällä on oikeus veloittaa mainitusta vakuudesta sen antaneelta luotto-laitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän esisopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja/tai aiheutuneita vahinkoja.

Ostaja on luovuttanut tämän esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Myyjälle [] antaman kolmensadantuhannen (300 000,00) euron omavelkaisen takauksen nro [], joka on voimassa []. Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän esisopimuksen allekirjoituksin.

26. Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkoa, mikäli Ostaja ei Osta Tontteja tai muutoin rikkoo tämän esisopimuksen ehtoja, eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisessa ajassa korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi. Myyjällä on oikeus veloittaa kohdassa 24 mainitun vakuuden antaneelta luottolaitokselta sen täyteen määrään saakka esimerkiksi sopimusrikkomuksista perittävät sopimussakot ja / tai aiheutuneet vahingot sekä periä ne Ostajalta ylittäviltä osin.

Sopimussakko on suuruudeltaan kulloinkin enintään kolmesataa-tuhatta (300 000,00) euroa. Perittävän sopimussakon suuruus kussakin rikkomustilanteessa on suhteutettava sopimusrikko-muksen laatuun ja / tai laajuuteen.

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

ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN JA OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTTIEN LUOVUTTAMISESTA

27. Myyjällä on oikeus seuraamuksitta purkaa esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tonttien luovuttamisesta, mikäli
- Ostaja olennaisesti laiminlyö tämän esisopimuksen ehtoja ja / tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty;
 - Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai luovutuksen-saaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on

ilmeistä, ettei se pysty suoriutumaan tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista; tai

- ilmenee, että Ostaja on olennaisesti rikkonut verotusta, ympäris-tönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

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

Mikäli Ostaja toimii Tonttien toteuttamiseksi rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Myyjällä on oikeus pidättäytyä Tonttien luovuttamisesta, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Edelleen sama koskee tilannetta, jossa yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä on rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

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

Mikäli Ostaja purkamisilmoituksen tiedoksisaannista on jo ostanut toisen Tonteista, on Myyjällä tästä huolimatta oikeus pidättäytyä toisen Tontin myynnistä. Myyjä pyrkii tällöin löytämään ratkaisun, jolla myymättäkin oleva Tontti voi toteutua kokonaisuuden (kortteli 47167) kannalta parhaalla mahdollisella tavalla asemakaavan ja mahdollisuuksien mukaan tämän esisopimuksen mukaisesti.

Ostajalla on oikeus seuraamuksitta purkaa esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tonttien luovuttamisesta, mikäli Myyjä olennaisesti laiminlyö tämän esisopimuksen ehtoja ja / tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisessa ajassa korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan. Olennaisella laiminlyönnillä ei tarkoiteta kuitenkaan Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen mahdollista viivästymistä (edellä kohta ” RAKENTAMISKELPOISUUS JA MÄÄRÄAJAT”).

Esisopimuksen purkamisesta ilmoitetaan puolin ja toisin todisteellisesti.

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

VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN, SIIRTÄMINEN

28. Tämä esisopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja tässä esisopimuksessa tarkoitettu vakuus on asianmukaisesti luovutettu Myyjälle.
29. Mahdolliset muutokset tähän esisopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja muutoin samassa muodossa kuin tämä esisopimus ja molempien osapuolien on ne allekirjoitettava.

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

RIIDANRATKAISU

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

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

LIITTEET

1. Kartta esisopimuksen kohteena olevista tonteista.

Tätä esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä [päivämäärä]

Myyjä

Ostaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kauppanvahvistajana todistan, että [] Myyjän, Helsingin kaupungin puolesta [] valtuuttamana sekä [] Ostajana, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä [päivämäärä]