

luonnos 10.1.2024/mt

## **KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (LUONNOS)**

### **1. OSAPUOLET**

#### **1.1 MYYJÄ**

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

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

#### **1.2 OSTAJA**

Hausia Oy  
omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määräämiensä yhtiöiden  
puolesta ja lukuun  
Y-tunnus 0709216-3  
Puolikuu 2 B  
02210 Espoo

(jäljempänä "Ostaja")

ja

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

### **2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET**

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto  
Kaupunginhallitus

### **3. KAUPAN KOHDE**

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 (lainvoimainen 22.1.2020) mukaisen korttelin 10673 seuraavat ohjeelliset kaavatontit:

- ohjeellista kaavatonttia (AK-1) 3 vastaava noin 380 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 380 m<sup>2</sup>:n suuruisesta määräalasta Töölön kylän (432) tilaa RN:o 5:2 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 3" tai "tontti") ja
- ohjeellista kaavatonttia (AK) 4 vastaava noin 1 295 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 1 295 m<sup>2</sup>:n suuruisesta määräalasta Töölön kylän (432) tilaa RN:o 5:2 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 4" tai "tontti").

Edellä mainitut Tontti 3 ja Tontti 4 jäljempänä kaikki yhdessä "Tontit".

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että edellä mainittuun asemakaavaan merkittyjen tonttien rajat, pinta-alat, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat tarkentua laadittavan tonttijaon, poikkeamispäätösten ja Tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei ole vielä siten muodostettu, eikä merkitty kiinteistörekisteriin omiksi kiinteistörekisteriyksiköikseen.

## **4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS**

### **4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN JA TAVOITTEET**

Helsingin kaupunki järjesti 25.9. - 22.11.2023 Kalasataman Nihdin Vartsi-nimisen korttelin 10673 asuinkerrostalotontteja (AK-1, AK) 3 ja 4 koskevan ostotarjouskilpailun.

Ostotarjouskilpailua varten laadittiin liitteenä 1 oleva 25.9.2023 päivätty tarjouspyyntö "Ostotarjouskilpailu (hintakilpailu), Kalasatama, Nihti, tontit (AK-1, AK) 10673/3 ja 4" (jäljempänä "Tarjouspyyntö"). Tarjousten jättämiseksi varattu määräaika päättyi 22.11.2023 klo 12.00.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella molemmat tontit niistä korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan tarjonneelle.

Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti kilpailun voittanut Ostaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan myytävän Tontin 3 ja Tontin 4 kokonaisuudessaan täysin valmiiksi Tarjouspyynnön ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen. Tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tontteille 10673/3 ja 4 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että joko molemmille tonteille toteutetaan omistusasuntoja ja Tontille 3 omistusasuntoja ja Tontille 4 vuokra-asuntoja tai Tontille 3 vuokra-asuntoja ja Tontille 4 omistusasuntoja sekä Tontille 4 liiketilaa (kr) Tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

## **4.2 KILPAILUN RATKAISEMINEN**

Ostaja on esittänyt Tontista 3 ja Tontista 4 Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan ostotarjouksen 10 760 000 euroa ja voittanut mainitun hintakilpailun Tonttien osalta.

Edellä mainitun perusteella Tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi on valittu Ostaja.

## **4.3 ESISOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET**

Kaupungin ja Ostajan välillä allekirjoitetaan Tontin 3 ja Tontin 4 ostamisesta ja toteuttamisesta maakaaren muotomääräysten mukainen tämä kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä "Esisopimus").

Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä Osa-puolet allekirjoittavat Tonttien kauppaa koskevat kauppakirjat. Lisäksi sovitaan kiinteistökaupan keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Ostajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

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

Kaupunki antaa Ostajalle valtakirjan Tonteille haettavaa rakennuslupaa varten Esisopimuksen kohdan 6.2 mukaisesti

Tämä Esisopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi Tonteille. Tarjouspyyntö muodostaa kokonaisuudessaan osan tätä Esisopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä Esisopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Tarjouspyynnön ehtoja tai velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Esisopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Esisopimuksessa. Tarjouspyyntö on tämän Esisopimuksen liitteenä 1. Selvyiden vuoksi todetaan, että Tarjouspyynnöllä tarkoitetaan myös Tarjouspyynnön liitteitä sekä tarjousaikana maaomaisuuden kehittämisen ja tontit - palvelun internet -sivuilla julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja.

Selvyiden vuoksi todetaan, että Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin kun Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Esisopimuksen kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin Esisopimuksen kohdassa 13. asiakirjojen pätevyysjärjestyksestä mainittuja ehtoja.

Kaupunki ja Ostaja sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Esisopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki ja Ostaja sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti sekä ottamaan

kaikessa toiminnassaan huomioon toisen osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota tässä Esisopimuksissa ja sen liitteissä yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

#### **4.4 KIINTEISTÖN KAUPAN ENNAKKOEHTO**

Osapuolet sitoutuvat tekemään Tontteja koskevat lopulliset kaupat tässä Esisopimuksessa sovituin ehdoin sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa ottaen huomioon tässä Esisopimuksessa Tonttien luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

### **5. SOPIMUKSEN SITOVUUS**

Tämä Esisopimus on Kaupunkia ja Ostajaa velvoittava.

### **6. OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN**

#### **6.1 OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA PERHEASUNTOVAATIMUS**

Tontti 3 ja Tontti 4 toteutetaan tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Tontit täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Esisopimuksen, Tarjouspyynnön, Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen. Tällöin Ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa liitteenä 2 olevia Nihdin alueellisia lisäehtoja 06.10.2022.
- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä Kaupungin kanssa järjestämään Tonteista soveltuvien osien Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun Kaupungin ja Ostajan erikseen päättämällä tavalla. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan Tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.
- Tontille 3 on toteutettava asemakaavan ja Tarjouspyynnön mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja tai sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja vähintään 3 300 k-m<sup>2</sup>, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

- Tontille 4 on toteutettava asemakaavan ja Tarjouspyynnön mukaisesti joko sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja tai sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja vähintään 3 300 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa (kr) 150 k-m<sup>2</sup>, joka liiketila saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Edellä mainittuja vuokra-asuntoja voi toteuttaa vain toiselle tontille.
- Hitas-sääntelyä ei noudateta.
- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettava asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit- yksiköllä on oikeus myöntää mainittuihin vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perustelua eikä muutosta voida pitää merkittävänä. Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Vuokra-asuntotuotannossa huoneistojakauma on kilpailijoiden vapaasti valittavissa, mutta sen tulee olla monipuolinen.

- Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteena on hiilineutraalisuus vuoteen 2030 mennessä. Helsingin kaupungin ilmastotyössä yhtenä keskeisenä painopisteenä on rakentamisen hiilipäästöjen minimointi. Tämä tavoite tulee ottaa huomioon tämän sopimuksen liitteenä 3 olevien lisäehtojen kohdan 5. Rakennusten vähähiilisyys mukaisesti myös tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa, painottaen ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilipiikkiä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen toimittamaan kunkin tontin rakennuksista hiilijalanjälkilaskelman Kalasataman alueryhmän lautokokoukseen mennessä ja rakennuslupavaiheen hiilijalanjälkilaskelman kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle.

- Asemakaavassa ei ole asetettu asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Liiketilojen osalta on autopaikkavelvoite. Nihdissä kokeillaan ns. markkinaehtoisesta pysäköintiä. Kaupungin tarkoitus ei ole, ettei autopaikkoja toteuteta lainkaan, vaan se, että hanke määrittää itse tarvittavien autopaikkojen määrän ja hinnan kysynnän mukaan. Asemakaavan pysäköintimitoituksena on käytetty 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>. Kaupunki ei tarjoa pitkäaikaisen pysäköinnin mahdollisuutta alueella. Korttelin 10673 yhteisen pihakannen (AK ah-pih) alle saa

rakentaa pysäköintilaitoksen (map). Korttelin yhteinen piha ja autopaikkojen sekä pysäköinnin ajoyhteyden sijoittuminen tulee suunnitella yhteistyössä tonttien 10673/1 ja 2 kanssa. Paras sijainti korttelin pysäköinnin ajoyhteydelle on Tihtaalinkadulta.

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen ilmoittamaan Kalasataman aluerakentamisen lausuntokokoukseen mennessä kunkin tontin osalta selvityksen perusteluineen toteutettavasta autopaikkamäärästä.

Ostajalla on oikeus tehdä edellä mainittuihin autopaikkoihin muutoksia esimerkiksi määrän tai sijoittelun osalta ottaen huomioon pysäköintilaitoksen osalta yhteistyön tonttien 10673/1 ja 2 kanssa.

- Tonttien suunnittelua ja toteutusta seurataan ja koordinoidaan Kalasataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa. Alue-ryhmätyöskentelyn osalta viitataan Tarjouspyynnön kohdassa 3.3.3. todettuun.

Ostaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alue-ryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja Ostajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhdyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava Kalasataman aluerakentamisprojektille.

Arkkitehtuurikutsukilpailun perusteella Tonttien arkkitehtuurisuunnittelu tulee antaa kilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Tontit on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Lisäksi Tontin 3 ja Tontin 4 lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tutkittavaksi.

Tonttien toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti, eikä hyväksytyä pääsuunnittelijaa/voittanutta suunnittelutoimistoa saa vaihtaa ilman Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta.

Tonttien rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava Tontin 3 ja Tontin 4 osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyntä. Hyväksytyyn pääsuunnittelijan/voittaneen suunnittelutoimiston vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksynnän.

- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Ostaja on edelleen velvollinen noudattamaan Tonteille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.
- Ostaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Esisopimuksessa tarkoitetuista Tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä.
- Ostaja vastaa Tontteja koskevien hankkeiden toteutuksen valvonnasta.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tonttien rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.
- Muutoin Tontin 3 ja Tontin 4 toteuttamisessa noudatetaan Tarjouspyynnössä ja tässä esisopimuksessa mainittuja ehtoja ja periaatteita.
- Ellei edellä mainittuja ehtoja noudateta, Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä Tontin 3 ja Tontin 4 myynnistä sekä periä rikkooneelta osapuolelta (Ostajalta) sopimussakkoa tässä Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

## **6.2 VALTAKIRJA RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN**

Rakennuslupa haetaan Tontin 3 ja Tontin 4 osalta tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Kaupunki antaa Ostajalle valtakirjan tontille haettavaa rakennuslupaa varten. Valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii valtakirjan perusteella tontilta kaupan yhteydessä kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) mukaan kiinteistökaupan esisopimuksessa määriteltujen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

Valtakirjaa koskevan päätöksen mukaan tontilla ei saa aloittaa maanrakennustöitä, eikä rakennustöitä, ennen kuin tonttia koskeva kaupungin kanssa tehtävä kauppakirja on allekirjoitettu ja ennen kuin valtuutettu tai sen perustama tai määräämä yhtiö on saanut tontin hallintaansa. Kaupunki voi kuitenkin myöntää tarvittaessa luvan maanrakennustöiden aloittamiseen tontin kauppaa koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tältä ajalta

vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin myyntiin saakka).

- Ostaja on velvollinen hakemaan tontille rakennuslupaa siten, että tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa viimeistään 31.7.2025.
- Ostajan tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa tontin tullessa rakentamiskelpoiseksi ottaen huomioon kohdassa 7.1 tontin kaupanteolle, rakentamisen aloittamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

### **6.3 PYSÄKÖINNIN JÄRJESTÄMINEN KORTTELISSA**

Osapuolet toteavat, että Ostajan tarkoituksena on toteuttaa Tontin 3 ja Tontin 4 pysäköinti korttelin 10673 sisäpihalle pihakannen alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen, joka ulottuu tontinrajoista riippumatta Tontin 3 ja Tontin 4 lisäksi mahdollisesti myös tonttien 1 ja 2 alueelle. Tontit 1 ja 2 on tällä hetkellä varattu Helsingin kaupungin asuntotuotannolle, mutta on mahdollista, että ne luovutetaan myös kolmansille tahoille. Luovuttaessaan tontteja 1 ja 2 Kaupunki pyrkii kaikin käytettävissä olevin keinoin sisällyttämään niiden maanvuokrasopimukseen tai kauppakirjoihin ehdot, joilla tonttien 1 ja 2 tulevat vuokralaiset tai omistajat hyväksyvät Tontin 3 ja Tontin 4 autopaikkojen sijoittamisen koko korttelin 10673 pihakannen alle pysäköintilaitokseen, joka toteutetaan tontinrajoista riippumatta.

Edelleen Kaupunki pyrkii kaikin käytettävissä olevin keinoin siihen, että tontin 1 vuokralainen tai omistaja sallii tarvittaessa pysäköintilaitoksen sisäänajon toteutettavaksi tontin 1 kautta. Korttelin sisäpihalle pihakannen alle sijoittuva pysäköintilaitos palvelee tontteja 1 – 4, ja kukin mainittu tontti vastaa pysäköintilaitoksen toteutuksesta ja kustannuksista tontille osoitetun autopaikkamäärän mukaisessa suhteessa. Autopaikkojen jaosta pysäköintilaitoksessa sovitaan erikseen tonttien 1 ja 2 tulevien vuokralaisten tai omistajien ja Ostajan kesken. Kaupunki pyrkii kaikin käytettävissä olevin keinoin myös siihen, ettei Ostaja maksa rasitteenluonteista korvausta pysäköintilaitoksen tai sen ajoyhteyden sijoittamisesta Tontin 3 ja Tontin 4 ulkopuolelle.

Kaupunki pyrkii edelleen huolehtimaan siitä, että luovutusasiakirjoissa tontit 1 ja 2 sitoutuvat laatimaan Tontin 3 ja Tontin 4 kanssa edellä mainituista järjestelyistä yhteisjärjestelysopimuksen, jonka pysyvyys varmistetaan kirjaamalla.

## **7. KIINTEISTÖKAUPPA, MÄÄRÄAJAT JA KAUPPAHINTA**

Kauppa tehdään Tontin 3 ja Tontin 4 osalta tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:



## 7.1 TONTIN KAUPANTEON JA RAKENTAMISEN MÄÄRÄAJAT

- Kauppakirja on allekirjoitettava ennen tontin rakentamisen aloittamista.
- Tontti myydään kauppakirjalla Ostajan perustamalle ja / tai määräämälle yhtiölle.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.
- Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin kauppakirjan viimeistään 31.7.2025, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen.
- Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu.

Tällöin tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.10.2025, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

- Mikäli edellä mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes mainittu tontti on rakentamiskelpoinen.
- Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhintaja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen ja kun rakentaminen tämän jälkeen mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta jatkuu keskeytyksettä.

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

- Tontille 3 ja Tontille 4 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.01.2028, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita.
- Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa

hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

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

## **7.2. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN**

Kauppahinta määräytyy Tontin 3 ja Tontin 4 osalta tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

### 7.2.1 Rakennusoikeuden yksikköhinnan määräytyminen

#### o Asuinrakennusoikeuden yksikköhinta

Tontti 3      1 621 (tuhatkuusisataakaksikymmentäyksi) euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontti 4      1 621 (tuhatkuusisataakaksikymmentäyksi) euroa/k-m<sup>2</sup>.

#### o Liikerakennusoikeuden yksikköhinta

Tontti 4      400 (neljäsataa) euroa/k-m<sup>2</sup>.

### 7.2.2. Tontin kauppahinnan määräytyminen

Tontin kauppahinta on vähintään Nihdin asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa nro 12576 tontille merkitty asuinrakennusoikeuden määrä (k-m<sup>2</sup>) kerrottuna kohdan 7.2.1 (ostotarjouksen) mukaisella asuinrakennusoikeuden kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla (euroa/k-m<sup>2</sup>) ja liiketilojen rakennusoikeuden määrä (k-m<sup>2</sup>) kerrottuna vastaavasti liiketilojen kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla (euroa/k-m<sup>2</sup>) sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

Kauppahintaa peritään siten kaikissa tapauksissa vähintään tontille edellä mainittuun asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen (kuten asuintila ja liiketila) mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

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

Kauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (lisäkerrosalan osalta). Tämä ei koske pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden ylityksiä.

Kaupungilla on myös oikeus periä edellä mainitun tavoin laskettavan tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa Esisopimuksen kohdan 7.3 mukaisesti.

Tontin kauppahinnan maksamisen ajankohdat on ilmoitettu tämän Esisopimuksen kohdassa 7.4. ja lisäkauppahinnan osalta kohdassa 7.3.

### **7.3 LISÄKAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSAMINEN**

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

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

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

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

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintilan ja liiketilan määrä sekä tontille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden määrä. Lisäkauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii muutoin kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (lisäkerrosala). Tämä ei koske pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden ylityksiä.

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin lainvoimaiseen asemakaavaan tai rakennuslupaan merkitty

rakennusoikeus, Kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa tontin lisäkauppahintaa poikkeamispäätökseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

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

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

#### **7.4. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN**

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

- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan Kaupungille Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin Ostajan perustamalle [ja / tai määräämälle] yhtiölle kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan tultua suoritetuksi kokonaisuudessaan Kaupungille.
- Kauppahinnan määrittelyssä noudatetaan sitä, mitä edellä on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

- Kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi ennen kauppakirjan allekirjoittamista Kaupungin hyväksi ei perusteta kiinteistö-panttioikeutta tonttiin maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.
- Tontin 3 ja Tontin 4 kauppahinta tulee olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään 31.7.2025, ellei Kaupunki perustellusta syystä myönnä määräaikaan pidennystä.

Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettuun

määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan määräajan siirtämisen/kauppahinnan maksun viivästymisen/saamatta jäävän kauppahinnan perusteella määräaikaa seuraavasta päivästä kaupantekopäivään saakka kolmen (3) % suuruisella vuotuisella korolla.

Tässä kohdassa mainittu Tontin 3 ja Tontin 4 kauppahinta, ja kauppahinnan korottaminen po. korolla lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tai edellä mainitulla tavalla kohdissa 7.2.1. määritellyn Tontin kauppahinnan perusteella.

## **8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN**

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

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

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

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan kulloinkin kyseessä olevan kiinteistökaupan kauppahinnan maksamisen hetkellä niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin. Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Ostajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Mikäli tontin kauppahinnan maksaminen tai tontin valmistuminen tässä Esisopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, on Ostaja viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle). Ilmoitukseen on sisällytettävä se määräaika, jonka siirtämistä haetaan, siirron toivottu pituus (enintään 1 vuosi), kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalausuntoineen määräajan siirron

hyväksyttävänä pidettävistä syistä sekä selvitys siitä, missä aikataulussa tontin kauppahinta maksetaan ja tontti rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi muutoin tämän Esisopimuksen määräaikojen mukaisesti.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen määräaikojen siirtolanteessa Osapuolet eivät ole oikeutettuja päättämään tätä Esisopimusta tai sen nojalla mahdollisesti tehtyjä muita sopimuksia. Kaupungilla ei myöskään ole oikeutta sopimussakkoihin tällä perusteella.

Mikäli Kaupunki myöntää edellä esitettyyn tontin luovuttamisen (kauppahinnan suorittamisen) määräaikaan pidennystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden määräytyvälle kauppahinnalle määräajan siirtämisen/kauppahinnan maksun viivästymisen/saamatta jäävän kauppahinnan perusteella laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kolmen (3) prosentin vuotuisen koron alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti.

Tässä kohdassa mainittu tontin kauppahinta ja po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tai edellä mainitulla tavalla kohdassa 7.2 määritellyn tontin kauppahinnan perusteella.

## **9. VAKUUS JA ESISOPIMUKSEN MUUT EHDOT**

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

### **9.1 VAKUUS**

Kaupungilla on oltava tämän Esisopimuksen sekä Tontin 3 ja Tontin 4 kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuutena Ostajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen kolmensadantuhannen (300 000) euron omavelkainen takaus.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 3 ja Tontti 4 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Ostaja on muutoinkin suorittanut mainittujen Tonttien osalta kaikki tähän Esisopimukseen sekä niiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 31.01.2029 saakka.

Ostaja luovuttanut Esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille xxxx:n antaman kolmensadantuhannen (300 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx, joka on voimassa 31.12.202x saakka. Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy katkeamattomana edellä mainitun määräajan 31.01.2029 loppuun saakka. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää 8. kohdan mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastavalla tavalla vakuuden voimassaoloaikaa.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Kaupungilla on oikeus veloittaa Tontin 3 ja Tontin 4 osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Esisopimuksen ja / tai kauppakirjan ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja.

Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

## **9.2 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS**

Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Ostaja ei osta Tonttia 3 ja Tonttia 4 tai muutoin rikkoo tämän Esisopimuksen ja/tai kauppakirjan ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

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

Sopimussakko on suuruudeltaan Esisopimuksessa ja Tontin kauppakirjassa:

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

## **9.3 TONTTIKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT**

Tontin 3 ja Tontin 4 kauppakirjassa noudatetaan tässä Esisopimuksessa erikseen mainittujen ehtojen lisäksi Tontin 3 ja Tontin 4 osalta liitteenä 3 olevia Esisopimuksen lisäehtoja, Kaupungin varauspäätöksen mukaisia ehtoja ja liitteenä 2 olevia Nihdin alueellisia lisäehtoja sekä muita Kaupungin tavanomaisesti kiinteistökaupoissa noudattamia ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai viranhaltijan, jolle toimivaltaa on päätetty delegoida, mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen ja sen määräykseen, Tarjouspyyntöön ja tähän Esisopimukseen.

#### **9.4 ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN MYYMISESTÄ**

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin 3 ja Tontin 4 luovuttamisesta, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö Esisopimuksessa, Tarjouspyynnössä ja/tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteita ja/tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen ehtoja ja/tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin 3 ja Tontin 4 luovuttamisesta, mikäli Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Ostaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Ostaja on olennaisesti rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Ostaja toimii tontin toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa sopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin 3 ja Tontin 4 luovuttamisesta, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Edelleen sama koskee tilannetta, jossa yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä on rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

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

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Esisopimus Ostajan kanssa päättyy tämän yhteenliittymäkumppanin konkurssin, selvitystilan tai edellä kuvatun rikkomuksen johdosta sen jälkeen, kun rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä toteutettava tontti on rakennettu täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon.

Mikäli Ostaja ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut tontin rakentamisen, Ostaja on purkamisesta huolimatta velvollinen



toteuttamaan tontin täysin valmiiksi noudattaen sitä, mitä niiden osalta on Esisopimuksessa ja Tarjouspyynnössä sekä näiden liitteissä määrätty.

Esisopimuksen purkamisesta päättää kaupunkiympäristölautakunta tai Kaupungin muu toimivaltainen elin, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Ostajan/toteuttajaryhmän yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta Ostajalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Ostaja on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Ostaja on velvollinen luovuttamaan po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä purkamisilmoituksen tiedoksi saatuaan ja saatuaan edellä mainitun omakustannusperusteisen kauppahinnan suunnitelmista ja materiaaleista. Mitä edellä on todettu Ostajasta, koskee myös rakennuttajaryhmää tai muuta yhteenliittymää.

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

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

## **10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

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

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

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

## **11. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN**

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

Esisopimus tulee Ostajan osalta voimaan, kun Ostaja on allekirjoittanut Esisopimuksen ja luovuttanut Kaupungille kohdassa 9.1 mainitun oma-velkaisen takauksen tai muun vastaavan vakuuden Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Mahdolliset Esisopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja Osapuolien on ne allekirjoitettava maakaaren määrämuodossa niissä tilanteissa kuin maakaari sitä edellyttää.

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

## **12. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO**

Esisopimus on voimassa 31.01.2029 asti. Kaupunki ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 8. mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Esisopimuksen voimassaoloaikaa.

Ostajan Tontin 3 ja Tontin 4 toteuttamista ohjaavat velvoitteet ovat joka tapauksessa voimassa tämänkin päivämäärän jälkeen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 3 ja Tontin 4 lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa mainitusta voimassaoloajasta huolimatta.

Esisopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 9.4.

Mikäli tässä Esisopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamispäätös ja/tai rakennuslupa eivät tulisi lainkaan voimaan 30.12.2026 mennessä, sovitaan noudatettava jatkomenettelystä erikseen pyrkimyksinä löytää toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

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

## **13. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS**

Mikäli tämän Esisopimuksen ja Tarjouspyynnön ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan tämän Esisopimuksen ehtoja.

**14. MAKSUT**

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

**15. LIITTEET**

Liite 1	Tarjouspyyntö (kilpailuohjelma 25.9.2023)
Liite 2	Nihdin alueelliset lisäehdot 06.10.2022
Liite 3	Esisopimuksen (kauppakirjan) lisäehdot

**16. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä Esisopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä xx. päivänä xxxxkuuta 202x

Helsingin kaupunki

nimi  
virka tai tehtävä

Hausia Oy  
omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määräämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun

nimi  
valtakirjalla

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanvahvistajana todistan, että XXXXXXXXX myyjän Helsingin kaupungin puolesta kaupunginhallituksen valtuuttamana sekä N.N ostajan xxxxxxxxx puolesta yhtiön valtuuttamana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan 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.

Helsingissä xx. päivänä xxxxkuuta 202x

nimi  
kaupanvahvistaja

15.1.2024/mt

Liite 3 Esisopimuksen (kauppakirjan) lisäehdot  
(tontit 10673/3 ja 4)

### 1. Kiinteistökaupan esisopimuksen toteuttaminen ja noudattaminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti xx.xx.xxxx (xx §) valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10673 asuinkerrostalotonttien (AK-1, AK) 3 ja 4 ostajaksi ja toteuttajaksi myytävistä tonteista korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan ostotarjouksen tehneen xxxx:n (Y-tunnus xxxxxx-x) päätöksessä mainituin ehdoin. Kaupungin toimivaltainen toimielin hyväksyi myytävien tonttien myyntiperiaatteet ja liitteenä x olevan kiinteistökaupan esisopimuksen xx.xx.xxxx (xx §).

Helsingin kaupungin ja xxxxx välillä on allekirjoitettu xx.xx.xxxx tontteja 10673/3 ja 4 sekä niistä muodostettavia tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä "Esisopimus"). Tämä kauppa toteuttaa osaltaan mainittua Esisopimusta.

Ostaja on velvollinen tässä kauppakirjassa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta tontin suunnittelussa ja rakentamisessa noudattamaan edellä mainitusta Esisopimuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

### 2. Yhteistyöehto

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman aluerakentamisprojektin sekä kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelun Kalasatamaprojektin, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa.

### 3. Viranomais määräysten ja ohjeiden noudattaminen

Ostaja on tontin suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan:

- tonttia koskevaa asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 12576, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,
- asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, kuten rakentamistapaohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita rakennusvalvontapalvelun edellyttämällä tavalla,

- kulloinkin voimassaolevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhinta-toimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (ohje on viimeksi päivitetty 15.10.2021), ellei myyjän (jäljempänä myös Kaupungin) (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) kanssa toisin sovita tai Kaupunki toisin määrää,
- hankkeen jatkosuunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa Kaupungin hyväksymiä suunnitelmia ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita

#### 4. Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen

Tontti on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Tontille rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) tutkittavaksi.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan tontin rakennus- ja muutostöiden edellyttämät rakennus- ja muut vastaavat luvat sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelujen alueidenkäyttö ja -valvonta-yksikön (jäljempänä ”Alueidenkäyttö ja -valvonta”) ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvat/sijoitussopimukset sekä tarvittavat työmaa-alueiden vuokraukset. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

#### 5. Rakennusten vähähiilisyys

Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteena on hiilineutraaliuus vuoteen 2030 mennessä. Helsingin kaupungin ilmastotyössä yhtenä keskeisenä painopisteenä on rakentamisen hiilipäästöjen minimointi. Tämä tavoite tulee ottaa huomioon myös tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa, painottaen ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilipiikkiä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

Asuinkerrostalon (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki ei saa ylittää 16,0 kg/m<sup>2</sup>/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Mikäli rakennus on määrätty toteutettavaksi geometrialtaan monimuotoiseksi (ulkoseinämäärä > 0,23 jm/brm<sup>2</sup>), voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10

% (+1,6 kg/m<sup>2</sup>/a). Mikäli rakennukseen on määrätty toteutettavaksi pysäköintilaitos, joka sisällytetään YM:n asetuksen Uuden rakennuksen energiatehokkuudesta mukaisesti rakennuksen E-lukuun, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 % (+1,6 kg/m<sup>2</sup>/a)

Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisuuden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen mukaisesti rakennuslupavaiheessa.

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen toimittamaan kunkin tontin rakennuksista hiilijalanjälkilaskelman Kalasataman alueryhmän lausuntokokoukseen mennessä ja rakentamislupavaiheen hiilijalanjälkilaskelman kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

## 6. Suunnitelmien yhteensovittaminen ja tontin rakentamiskelpoisuus

Ostaja on tietoinen siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden sekä muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

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

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

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

## 7. Työmaan siistinä pitäminen ja liikennejärjestelyt

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

Ostajalla ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä tontilla ennen kuin työmaa-aidat ym. työmaa-alueiden rajaukseen liittyvät asiat on asianmukaisesti hoidettu kuntoon Kaupungin edellyttämällä tavalla.

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

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kaupunkiympäristön asukas- ja yritys-palvelun alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sen määrittämien ehtojen mukaisesti.

Ostajan on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön sekä tarvittaessa myös Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

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

## 8. Varauspäätökseen noudattaminen

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

Ostaja on siten velvollinen noudattamaan muun muassa Kalasataman Nihdin alueellisia lisäehtoja 06.10.2022, jotka korvaavat aikaisemmat

vastaavat ehdot 22.6.2021, ja jotka sisältävät uudet Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 04.10.2022, jotka korvaavat aikaisemmat vastaavat ehdot 23.06.2020.

Edellä mainittujen varauspäätösten perusteella Ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa jäljempänä kohdissa 9 - 12 mainittuja ja tässä Esisopimuksessa [kauppakirjassa] tarkennettuja Nihdin alueellisia lisäehtoja

## 9. Alueellinen palveluyhtiö

Ostaja on velvollinen ryhtymään osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn Kaupungin määräämin ehdoin. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille (osakkeenomistajilleen).

Ostaja on velvollinen tekemään mainitun palveluyhtiön kanssa tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palveluiden mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintahinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen merkintahinnan laskutusta varten (Jari Paavilainen, Retta Services Oy, Valimotie 9-11, 00380 Helsinki, puhelin +358 40 687 2038, [jari.paavilainen@retta.fi](mailto:jari.paavilainen@retta.fi)).

Lisäksi Ostaja on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelun hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin luovutetaan toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään merkintä- ja käyttösopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

## 10. Alueellinen jäteyhtiö ja jätteen putkikeräysjärjestelmä

Ostaja on velvollinen järjestämään tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, pienkartonki ja muovi) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Ostaja on jätteen keräystä varten velvollinen kytkemään tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkeenomistajaksi Kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä



ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei Kaupunki muuta päättä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttö sopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutus sopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta tai valtuutusta koskevasta päätöksestä,
- merkintä sopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttö sopimuksen ennen tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöön otettavaksi hyväksymistä.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) tontille tai tonttia palvellen muualla tarkoituksenmukaiseen paikkaan.

Kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia 10673 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen tontilla ja myös tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi Ostaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin 10673 muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätys huoneen, syöttöaseman ja – syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden

käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Edelleen Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jätteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tontilla.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys ja jätehuolto järjestetään Kaupungin määräämällä tavalla (korttelikohtainen lajitteluhuone (kierrätyshuone).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttööntoon mennessä, Ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan tontin jätteenkeräyksestä ja jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin luovutetaan toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiötä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

## 11. Logistiikkasuunnitelmat

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet – palvelukokonaisuuden (projektinjohtaja Joonas Hakkila, puhelin (09) 310 76693, [joonas.hakkila@hel.fi](mailto:joonas.hakkila@hel.fi)) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

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

Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli Ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on

määrätty, eikä Ostaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, Kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä Ostajalta.

## 12. Ympäristötaiteellinen maksu

Ostaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Kaupungille (kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle) tai muulle Kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

Ostaja on velvollinen ottamaan yhteyttä hyvissä ajoin kaksi (2) kuukautta) ennen kauppakirjan allekirjoittamista aluerakentamiseen ([anni.backman@hel.fi](mailto:anni.backman@hel.fi), p. 09 310 25822) ympäristötaidemaksun indeksitarkistamista ja laskutusta varten sekä ilmoittamaan tontin arvioidun luovutusajankohdan.

## 13.– 16. Jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja

### 13.

Tonteilla 10673/1-4 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin 10673 alueelle tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätteen keräystä ja jätehuoltoa varten.

### 14.

Tonteilla 10673/1-4 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10673/x toteutettavaa korttelikohtaista lajitteluhuonetta (kierrätyshuonetta) sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

### 15.

Tonteilla 10673/1-4 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10673/x toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä niitä palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätteen keräystä varten sekä niitä varten toteutettavaa teknistä tilaa.

### 16.

Tontit 10673/1-4 tai niistä muodostettavat tontit ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, kortteli-

kohtaisen lajitteluhuoneen (kierrätyshuoneen), syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien 10673/1-4 tai niistä muodostettavien tonttien kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m<sup>2</sup>) mukaisessa suhteessa.

## 17.– 19. Autopaikkojen järjestämiseen ja kulkuoikeuteen liittyviä ehtoja

### 17.

Asemakaavassa ei ole asetettu asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Liiketilojen osalta on autopaikkavelvoite. Nihdissä kokeillaan ns. markkinaehtoisesta pysäköintiä. Kaupungin tarkoitus ei ole, ettei autopaikkoja toteuteta lainkaan, vaan se, että hanke määrittää itse tarvittavien autopaikkojen määrän ja hinnan kysynnän mukaan. Asemakaavan pysäköintimitoituksena on käytetty 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>. Kaupunki ei tarjoa pitkäaikaisen pysäköinnin mahdollisuutta alueella. Korttelin 10673 yhteisen pihakannen (AK ah-pih) alle saa rakentaa pysäköintilaitoksen (map). Korttelin yhteinen piha ja autopaikkojen sekä pysäköinnin ajoyhteyden sijoittuminen tulee suunnitella yhteistyössä tonttien 10673/1 ja 2 kanssa. Paras sijainti korttelin pysäköinnin ajoyhteydelle on Tihtaalin kadulta.

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen ilmoittamaan Kalasataman aluerakentamisen lausuntokokoukseen mennessä kunkin tontin osalta selvityksen perusteluineen toteutettavasta autopaikkamäärästä.

Ostajan toimittaman selvityksen mukaan tonteille toteutetaan yhteensä xx autopaikkaa seuraavasti:

Tontti 3	xx autopaikkaa
Tontti 4	xx autopaikkaa

Ostajalla on oikeus tehdä edellä mainittuihin autopaikkoihin muutoksia esimerkiksi määrän tai sijoittelun osalta ottaen huomioon pysäköintilaitoksen osalta yhteistyön tonttien 10673/1 ja 2 kanssa.

Mikäli selvityksen mukaan autopaikkoja toteutetaan, niin autopaikkojen osalta noudatetaan soveltuvin osin kohdissa 17 – 19 mainittuja ehtoja:

Tonteilla 10673/1-4 on oikeus sijoittaa selvityksen mukaan autopaikat (xx autopaikkaa) tonteille (AK) 10672/3, x, x ja x toteutettavaan yksityiseen kannenalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontilla 10673/3 on oikeus sijoittaa xx autopaikkaa po. pysäköintilaitokseen. Tontilla 10673/4 on oikeus sijoittaa xx autopaikkaa po. pysäköintilaitokseen.

18.

Tonteilla 10673/1-4 on oikeus ajoon ja kulkuun tontin 10673/x kautta tonteille 10673/x ja x sijoitettavaan kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen sekä hallinnoimilleen autopaikoille. Samoin tonteilla 10673/1-4 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaoitusjärjestelmää.

Tontit 10673/1-4 ovat velvollisia sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemäriin ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ja sen ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavan ja rakennuslupa perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaoitusjärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m<sup>2</sup>) mukaisessa suhteessa.

19.

Tontit 10673/1-4 ovat velvolliset korvauksetta sallimaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen ja sen poistoilmanhormin, hyökkäys- ja poistumisteiden sekä mahdollisten muiden rakenteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, ylläpidon ja uudistamisen sekä kulun po. pysäköintilaitokseen tontillaan.

Mainittu oikeus käsittää tarvittaessa muun muassa laitoksen sisäänkäynti-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen maanpinnalle.

Tonttien 10673/1-4 sekä yksityisen kannenalaisen pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen suoja betonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

## 20. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Kaupunki ilmoittaa, että korttelin 10673 alueella on todettu maaperän pilaantumista. Lisäksi Nihdin alueen maaperässä on todettu paikoitellen tuhkatäyttöä sekä mm. rakennusjätettä.

Tontin maaperä puhdistetaan Ostajan toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön 19.11.2020 myöntämän kunnostuspäätöksen HEL 2020-011109, 178 § mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) suunnitelmat tontin maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa. Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla koko rakennusalueelle. Mikäli tontille rakennetaan pysäköintihalli, joka ulottuu koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse tältä osin toteuttaa. Ostaja on tietoinen, että edellä mainitut rakenteet ovat olennainen osa pilaantuneisuudesta aiheutuvien riskien hallintaa. Mikäli Ostaja ei toteuta edellä mainittuja riskinhallintarakenteita, Ostaja vastaa kustannuksellaan poikkeaviin rakenteisiin liittyvästä lisäsuunnittelusta ja -riskinarvioinnista, niiden hyväksyttämistä ympäristöviranomaisella sekä viranomaisten edellyttämistä lisätoimenpiteistä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Kaupunki vastaa lisääntyneestä riskistä, eikä mahdollisista haitoista, joita maaperässä, vedessä tai huokoskaasussa olevista haitta-aineista saattaa aiheutua, mikäli riskinhallintarakenteet on jätetty toteuttamatta.

Ostajan tulee ilmoittaa Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Lisäksi Ostajan on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Ostaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Ostaja kuljettaa pilaantuneet maat Kaupungin osoittamaan vastaanottoaikaan. Kaupunki vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta siltä osin, kun ne eivät liity edellä mainittujen riskinhallintarakenteiden poisjättämiseen.

Kaupunki korvaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti Ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Kaupunki maksaa kustannukset Ostajan esittämän ja Kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu ei koske tontin myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista, eikä Ostajan tai Ostajan lukuun toimineen toiminnasta ennen myyntiä aiheutunutta pilaantumista.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen Ostajalle. Jos tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, Ostajan tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Mikäli tontilla tarvitaan jälkitarkkailua, Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tarkkailun vaatimien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen, ylläpidon ja käytön tontilla. Tarkkailun raportit toimitetaan Ostajalle liitettäväksi taloyhtiön huoltokirjaan. Kaupunki sitoutuu kuitenkin myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainitusta tarkkailusta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa Ostajan rakennushankkeelle ja tontin käytölle.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

## 21. Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

### 21.1 § Yleistä

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

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

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

Rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähemmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämien välttämättömien rasitteenluonteisten asioiden, rasitteiden, eikä yhteisjärjestelyiden sopimisesta/perustamisesta mitään korvausta,

elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää sen omistuksessa olevien tonttien osalta tai myymällä luovutettavien tonttien luovutusasiakirjoissa.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasisiteenluonteisista asioista, rasisitteista ja yhteisjärjestelyistä Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) kanssa sekä sijoitusluvista/sijoitussopimuksista tai muista vastaavista luvista Alueidenkäytön ja – valvonnan kanssa.

Mikäli Kaupungin myymällä luovuttamat tontit, Kaupungin omistuksessa olevat vuokratontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasisiteenluonteisista asioista, rasisitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä siten, että osapuolten kohtuulliset intressit tulevat huomioiduksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien kauppakirjoihin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää Alueidenkäyttö ja -valvonta.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasisiteenluonteisista asioista, rasisitteista, eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasisitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

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

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa tonttia koskevat rasisiteenluonteiset asiat, rasisitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

## 21.2 § Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut tontin osat

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tontilla kauppakirjan allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevaan asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varatun tontin osien käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Ostaja on velvollinen tontin rakentamisen yhteydessä kustannuksellaan toteuttamaan mainitun kulkuyhteyden (tontin osan) tontille sekä kustannuksellaan pitämään sen kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupungilla on myös pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia tontilla viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai



vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla tontin osilla edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Tällöin Kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista tontille. Kaupungin tulee suorittaa edellä mainittuja rasitteita ja rasitteenluonteisia asioita koskevat rakentamistoimenpiteet aiheuttaen mahdollisimman vähäistä haittaa Ostajalle. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

## 22. Muuntamot, jakokaapit ja muut yhdyskuntatekniset laitteet

### 22.1 Muuntamot

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan uudisrakentamisen yhteydessä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamotilan tai erillismuuntamon sijoittamisen tontille. Muuntamotila tai erillismuuntamo sijoitetaan maan tasoon mahdollisimman lähelle katu omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos tai muuhun osapuolten sopimaan paikkaan. Ostaja on lisäksi tarvittaessa velvollinen korvauksetta sallimaan muuntamoon tai erillismuuntamoon liittyvien johtojen, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa.

Muuntamotila tai erillismuuntamo toteutetaan Helen Sähköverkko Oy:n käyttöön. Muuntamotilan tai erillismuuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Ostaja ottaen huomioon jäljempänä mainittu kustannusten maksamisesta. Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan ennen muuntamotilan tai erillismuuntamon rakentamisen alkamista Helen Sähköverkko Oy:n kanssa mainittujen tilojen suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannusten maksamisesta Ostajalle Helsingin kaupungin alueella tavanomaisesti noudatettavien ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, Kaupungilla on oikeus ratkaista asia.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

### 22.2 Jakokaapit

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

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan jakokaappien tilojen tai vastaavien sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa tai rakennelmissa.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä Helen Sähköverkko Oy:n tai muiden niitä tarvitsevien toimijoiden kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei Kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

### 22.3 Muut yhdyskuntatekniset laitteet

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

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

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

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei Kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen korvauksetta sallimaan myös muiden tarpeellisten myöhemmin tontille sijoitettavien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden, laitteistojen, kiinnikkeiden tai vastaavien, kuten valopylväiden, valaisimien ja/tai liikenteen ohjauslaitteiden, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tontilla edellyttäen, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa tontin käytölle.

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

### 23. Johdot, viemärit, laitteet ja niiden siirrot

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johdotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

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

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

Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan Kaupungin kanssa johtosiirtojen tms. tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista.

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

### 24. Energiakaivot

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

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

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

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

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

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

## 25. Maanalaiset hankkeet

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

## 26. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Myytavällä alueella on sijainnut osittain rakennus, joka on purettu. Alueella saattaa olla muun muassa vanhoja perustuksia. Lisäksi alueen maaperässä on havaittu jätejakeita.

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

Kaupunki ei vastaa viivästymisestä eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua Tontin alueen maaperän puhdistamisesta tai tontin alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

## 27. Vastuuvapauslausekkeet

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

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

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, mikäli viivästyminen johtuu tontilla sijaitsevien, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtämisistä

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

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

## 28. Sopimussakko

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

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

## 29. Vahingonkorvaus

Edellä kohdassa 28. sovitun sopimussakon lisäksi Ostaja on velvollinen korvaamaan Kaupungille tämän sopimuksen ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti.

## 30. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat on pyrittävä ensisijaisesti ratkaisemaan Kaupungin ja Ostajan välisin neuvotteluihin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan Kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja Kaupungin mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.