

# 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

NSF V Finland Advisory Oy  
Y-tunnus 3252423-9  
PL 66  
00131 Helsinki

omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja/tai määräämänsä yhtiön puolesta ja lukuun tai perustettavien ja/tai määräämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun

(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) Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 (lainvoimainen 27.1.2017) mukaisen korttelin 10660 seuraavan ohjeellisen kaavatontin:

- o ohjeellista kaavatonttia (AK) 1 vastaava noin 5 799 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 5 799 m<sup>2</sup>:n suuruudesta määräalasta Koskelan kylän (408) tilasta RN:o 1:0 (jäljempänä ”**Tontti**”).

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että edellä mainittuun asemakaavaan merkityn Tontin raja, pinta-ala, osoite ja kiinteistötunnus saattaa tarkentua laadittavan tonttijaon, poikkeamispäätösten ja Tontin muodostamisen yhteydessä. Tonttia ei ole vielä siten muodostettu, eikä merkitty kiinteistörekisteriin omaksi kiinteistörekisteriyksiköikseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Ostaja muodostaa Tontista uusia tontteja, tällöin kaupunkikirjat tehdään muodostettavista tonteista ja niiden osalta noudatetaan tässä Esisopimuksessa sovittuja vastaavia ehtoja kuin mitä Tontin osalta on sovittu.

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

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

Helsingin kaupunki järjesti 22.1.–22.3.2024 Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan Tegel-nimisen korttelin 10660 asuinkerrostalotonttia (AK) 1 koskevan ostotarjouskilpailun.

Ostotarjouskilpailua varten laadittiin liitteenä 1 oleva 22.1.2024 (tarkistus 22.2.2024) päivätty tarjouspyyntö ”Ostotarjouskilpailu (hintakilpailu), Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti (AK) 10660/1” (jäljempänä ”**Tarjouspyyntö**”). Tarjousten jättämiseksi varattu määräaika päättyi 22.3.2024 klo 12.00.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella Tontin siitä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle.

Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti kilpailun voittanut Ostaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan myytävän Tontin kokonaisuudessaan täysin valmiiksi Tarjouspyynnön ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen. Tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tontille sääntelämättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että vuokra-asuntoja saa olla enintään 50 % koko Tontin asuinrakennusosikeudesta. Lisäksi Tontille tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 500 k-m<sup>2</sup>, joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi.

### **4.2 KILPAILUN RATKAISEMINEN**

Ostaja on esittänyt Tontista Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen 32 371 500 euroa ja voittanut mainitun hintakilpailun Tontin osalta.

Edellä mainitun perusteella Tontin varauksensaajaksi ja toteuttajaksi on valittu Ostaja.

#### 4.3 ESISOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

Kaupungin ja Ostajan välillä allekirjoitetaan Tontin ostamisesta ja toteuttamisesta maakaaren muotomääräysten mukainen tämä kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ”**Esisopimus**”).

Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä Osapuolet allekirjoittavat Tontin kauppaa koskevan kauppakirjan. 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. Esisopimuksen perusteella tehtävällä kauppakirjalla Kaupunki myy Tontin Ostajalle tämän perustamien ja/tai määräämien yhtiöiden lukuun Esisopimuksen mukaisesti.

Kaupunki antaa Ostajalle valtakirjan Tontille haettavaa rakennuslupaa varten Esisopimuksen kohdan 6.2 mukaisesti.

Tämä Esisopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi Tontille. 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 kehittäminen ja tontit - palvelun internet –sivuilla julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja, jotka on myös sisällytetty **liitteeseen 1**.

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 Tonttia koskevan lopullisen kaupan tässä Esisopimuksessa sovituin ehdoin sen jälkeen, kun Tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun Kaupunki on luotettavalla tavalla selvittänyt Ostajalle 31.3.2026 mennessä, että muut Tontin Rakentamisen Edellytykset ovat olemassa viimeistään 31.10.2026.

Tässä Esisopimuksessa ”Rakentamisen Edellytyksillä” tarkoitetaan: Tontin rakentamiseksi tarvittavaa lainvoimaista rakennuslupaa, Kaupungin esirakentamisen valmistumista, rannan rakentamistöitä sekä katu- ja kunnallistekniikan rakentamiskelpoisuutta, joiden tulee olla Kaupungin toimesta suoritettuina siten, että Ostajan on mahdollista aloittaa rakentaminen Tontilla ilman Kaupungin samanaikaisesta rakentamisesta aiheutuvia häiriöitä ja viivästyksiä (**”Rakentamisen Edellytykset”**).

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin ja suorittamaan jäljempänä mainitun ensimmäisen kauppahintaerän viimeistään 30.4.2026, mikäli Tonttia koskeva rakennuslupa on tuolloin lainvoimainen ja mikäli Kaupungin ennen mainittua ajankohtaa Ostajalle esittämän luotettavan selvityksen perusteella muut Tontin Rakentamisen Edellytykset ovat olemassa ja että Tontilla voidaan aloittaa rakentaminen viimeistään 30.10.2026.

Mikäli Kaupungin toimittaman selvityksen mukaan muut Rakentamisen Edellytykset (ei koske lainvoimaista rakennuslupaa) eivät tule täyttymään viimeistään 30.10.2026, lykätään kauppakirjan allekirjoitusajankohtaa kohdan 7.1 mukaisesti ja kauppahinnan suorittamiselle asetettua määräaikaa kohdan 7.4 mukaisesti.

Mikäli Kaupunki on 31.3.2026 mennessä ilmoittanut Ostajalle, että muut Rakentamisen Edellytykset (ei koske lainvoimaista rakennuslupaa) tulevat varmuudella täyttymään 30.10.2026 mennessä, mutta muut Rakentamisen Edellytykset eivät ole Kaupungin ilmoittamalla tavalla täyttyneet kyseiseen määröpäivään mennessä, siirretään toisen kauppahintaerän maksamiselle asetettua määräaikaa kohdan 7.4 mukaisesti.

Tonttia koskevien rakennuslupien vaiheistamisella ei voida siirtää Tontin ostamista ja ensimmäisen kauppahintaerän suorittamista koskevaa edellä mainittua määräaikaa. Sama koskee muita tässä Esisopimuksessa sovittuja määräaikoja, mikäli Rakentamisen edellytykset ovat olemassa ja Tontilla voidaan aloittaa rakentaminen.

#### 5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Esisopimus on Kaupunkia ja Ostajaa velvoittava.

## 6. OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN

### 6.1 OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA PERHEASUNTOVAATIMUS

Tontti toteutetaan seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Tontin täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Esi-sopimuksen, Tarjouspyynnön, Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 sekä Tontin varaus-päätöksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen. Tällöin Ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa **liitteenä 2** olevia Verkkosaa-ren pohjoisosan alueellisia lisäehtoja 09.01.2024.
- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä Kaupungin kanssa järjestämään Tontista soveltuvin osin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun Ostajan erikseen päättämällä tavalla kuultuaan asiasta ensin Kaupunkia. Kilpai-lun järjestämisellä pyritään varmistamaan Tontin suunnitteluratkaisu-jen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus. Ostajalla on Kaupunkia kuultuaan päätösvalta arkkitehtuurikutsukilpailuun kutsuttavista yrityksistä sekä kilpailun ta-voitteiden määrittelystä.
- Tontille on toteutettava Tarjouspyynnön ja asemakaavan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja vähintään 21 500 k-m<sup>2</sup> siten, että vuokra-asuntoja voi toteuttaa enin-tään 50 % Tontin asuinrakennusoikeudesta, ja liiketilaa (kr) 500 k-m<sup>2</sup>, joka liiketila saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinker-rosalamäärän lisäksi, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Hitas-sääntelyä ei noudateta.
- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa Tontille toteutetta-vasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perhe-asuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asunto-jen 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 va-paasti 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 Tontin rakennuksia koskevat hiilijalanjäljen laskentatulokset viimeistään hakiessaan Tontille rakennuslupaa. Mikäli hiilijalanjäljen laskentatulokset on muutunut rakennusluvan myöntämisen jälkeen, Ostajan tulee esittää Tontin rakennuksia koskevat tarkistettavat hiilijalanjäljen laskentatulokset kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

- Ostaja sitoutuu toteuttamaan Tontin käyttöön asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat pysäköintilaitokseen, jonka ajoyhteys on asemakaavassa ja katusuunnitelmassa osoitetulla paikalla Vanhalla talvitiellä.

Lisäksi pyöräpysäköinnissä tulee kiinnittää huomiota pyöräsuojien helppokulkuisuuteen, pysäköintipaikkojen käytettävyyteen ja huomioida myös kuormapyörien tilatarve.

Lisäksi asemakaavan mukaan kortteliin (AK) 10660 on rakennettava pelastuslaitoksen käyttöön tekniseksi tilaksi tulkittava vesiasema, jonka saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Mainittu vesiasema on toteutettava yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa. Vesiaseman osalta noudatetaan Esisopimuksen lisäehtojen kohdan 22.1 muuntamotiloja tai 22.2 jakokaappeja koskevia ehtoja.

- 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 Tontin arkkitehtuurisuunnittelu tulee antaa kilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

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

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

Tontin 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. Kaupunki ei saa evätä tätä suostumusta ilman perusteltua syytä.

Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville olennaisille suunnitelmien muutoksille on saatava Tontin osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyntä.

- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Kaupunki (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu) sitoutuu antamaan toimivaltuuksiensa rajoissa kaikki rakennus- ja muiden Tontin toteuttamiseksi tarvittavien tarpeellisten ja perusteltujen lupien hakemiseksi mahdollisesti tarvittavat suostumukset kohtuullisessa ajassa. Ostaja on edelleen velvollinen noudattamaan Tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä tai mikäli rakennusviranomainen ei anna maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) 150 e §:n mukaista suostumustaan rakennustyön aikaiselle poikkeamiselle.
- Ostaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Esisopimuksessa tarkoitetuista Tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä. Kaupunki (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu) sitoutuu antamaan toimivaltuuksiensa rajoissa kaikki tarvittavat tarpeelliset ja perustellut suostumukset niin, että Ostaja saa toteutettua tässä kohdassa mainitut Tontin toteuttamista koskevat järjestelyt ja että ne voidaan mahdollisuuksien mukaan rekisteröidä pysyvinä oikeuksina esimerkiksi kiinteistörekisteriin.
- Ostaja vastaa Tonttia koskevien hankkeiden toteutuksen valvonnasta.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä Tontin omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen, kun Tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut Tontin Rakentamisen Edellytykset ovat olemassa.

- Muutoin Tontin toteuttamisessa noudatetaan Tarjouspyynnössä ja tässä esisopimuksessa mainittuja ehtoja ja periaatteita.
- Ellei Ostaja noudata edellä mainittuja ehtoja tai ole erikseen kirjallisesti sopinut Kaupungin kanssa poikkeuksesta edellä mainittuihin ehtoihin, Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä Tontin myynnistä sekä periä rikkoneelta osapuolelta (Ostajalta) sopimussakkoa tässä Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

## 6.2 VALTAKIRJA RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN

Rakennuslupa haetaan Tontin osalta seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Kaupunki antaa Ostajalle valtakirjan Tontille haettavaa rakennuslupaa varten. Valtakirja on voimassa kahdeksantoista (18) kuukautta. Kaupunki perii valtakirjan perusteella Tontilta kaupan (ensimmäisen kauppahintaerän) yhteydessä rakennusluvan tai rakennuslupien perusteella yhteensä 215 976,67 euron suuruisen 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 Kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattamia periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin myyntiin saakka).

- Ostaja on velvollinen hakemaan Tontille rakennuslupaa siten, että Tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa viimeistään 30.4.2026, mikäli Kaupunki on 31.3.2026 mennessä ilmoittanut Ostajalle, että edellä kohdassa 4.4 tarkoitetut muut Rakentamisen Edellytykset tulevat varmuudella täyttymään 30.10.2026 mennessä. Mikäli haetusta rakennusluvasta valitetaan ylempiin hallintotuomioistuimiin, on Tontin kauppakirja allekirjoitettava kahden kuukauden kuluessa Ostajan suunnitteleman rakentamisen mahdollistavan lainvoimaisen rakennusluvan saamisesta lukien, kun myös muut Rakentamisen Edellytykset ovat täyttyneet.
- Ostajan tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa



ottaen huomioon kohdassa 7.1 Tontin kaupanteolle, rakentamisen aloittamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

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

Kauppa tehdään Tontin osalta seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

### **7.1 TONTIN KAUPANTEON JA RAKENTAMISEN MÄÄRÄAJAT**

- Kauppakirja on allekirjoitettava ennen Tontin rakentamisen aloittamista, huomioiden kuitenkin se, mitä edellä kohdassa 6.2 on sovittu maanrakennustöiden aloittamisesta Kaupungin suostumuksella.
- Tontti myydään kauppakirjalla Ostajan perustamille ja/tai määräämille yhtiölle/yhtiöille.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin, mikäli Kaupunki sen kohdan 6.2 nojalla sallii ennen kauppakirjan allekirjoittamista, ja Tontille rakennettavan rakennuksen osalta viipymättä sen jälkeen, kun rakennuksen rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut Tontin Rakentamisen Edellytykset ovat olemassa.
- Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan Tontin kauppakirjan viimeistään 30.4.2026, mikäli Tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli Kaupunki on selvittänyt luotettavalla tavalla 31.3.2026 mennessä Ostajalle muiden Tontin Rakentamisen Edellytysten täyttyneen tai täyttyvän koko Tontin osalta viimeistään 31.10.2026 ("**Kaupantekohetki**"). Mikäli Kaupunki on sen sijaan ilmoittanut ja Ostajan kanssa on yhdessä todettu ennen mainittua ajankohtaa 31.3.2026, etteivät Tontin muut Rakentamisen Edellytykset täyty viimeistään 31.10.2026 mennessä, Tonttia koskeva kauppakirja tulee allekirjoittaa kahden kuukauden kuluessa siitä, kun (i) Tontin muut Rakentamisen Edellytykset on vahvistettu täytenä Osapuolten yhdessä allekirjoittamalla asiakirjalla ja kun (ii) kun Tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi.
- Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.10.2026, mikäli Tontin Rakentamisen Edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat edellä Tässä Esisopimuksessa mainitulla tavalla todettu täyttyneen tai täyttyvän edellä mainittuun määräaikaan mennessä ja Tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu. Mikäli muut Rakentamisen Edellytykset eivät ole toteutuneet 31.10.2026 mennessä Ostajasta riippumattomista syistä, rakennustyöt tulee aloittaa neljän kuukauden kuluessa siitä päivästä lukien, kun Tontin muut Rakentamisen Edellytykset (ei koske lainvoimaista rakennuslupaa) ovat täyttyneet ja Tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu.

- Mikäli Tontti ei ole edellisessä kappaleessa mainittuna rakentamisen aloitusajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes Tontti on rakentamiskelpoinen.
- Tontin rakentamisen aloittamisella tarkoitetaan sitä, että yhden Tontille suunnitellun asuinrakennuksen paalutustyöt on aloitettu ja kun rakentaminen tämän jälkeen mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta jatkuu keskeytyksettä. Rakentamisen aloittamisen osalta ja muiden Rakentamisen Edellytysten täyttymistä arvioitaessa tulee vielä erikseen huomioida rakennettavuus selvityksen mukaisesti se, että rantarakenteet ovat niemekkeen osalta vielä rakentamatta ja ettei Tontin puolella saa aloittaa rakennuksen rakentamista ennen rannan valmistumista. Rantarakentamista koskevan urakan on tarkoitus alkaa syksyllä 2024 ja valmistua viimeistään 31.10.2026.
- Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään 31.10.2030, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mikäli rakennustöiden aloittamiselle asetettua määräaika on lykätty sen vuoksi, etteivät Tontin muut Rakentamisen Edellytykset ole täyttyneet 31.10.2026 mennessä ja kauppakirjaa allekirjoitettu 30.4.2026 mennessä, rakennuksen valmistumiselle asetettua neljän vuoden määräaika lykätään vastaavasti.
- 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, eivätkä ne saa kohtuuttomasti laajentaa niitä vastuita ja velvoitteita, joihin Ostaja on tämän Esisopimuksen ja sen liitteiden perusteella sitoutunut.

## **7.2. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN**

Kauppahinta määräytyy Tontin osalta seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

### **7.2.1 Rakennusoikeuden yksikköhinnan määräytyminen**

#### **o Asuinrakennusoikeuden yksikköhinta**

Tontti            1 501 (tuhatviisisataayksi) euroa/k-m<sup>2</sup>.

- Liikerakennusoikeuden yksikköhinta

Tontti 200 (kaksisataa) euroa/k-m<sup>2</sup>.

### 7.2.2. Tontin kauppahinnan määräytyminen

Tontin kauppahinta on vähintään Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa nro 12375 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.

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 osalta rakennusoikeuden ylitysten perusteella seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

Kaupungilla on oikeus periä Tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa Tontin lainvoimaisesta/-sista rakennusluvasta/-luvista tai poikkeamispäätöksestä/-sistä ilmenevien pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien mukaan, mikäli mainitut toteutettavat pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeuden määrät ovat suurempia kuin asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (tai siihen perustuvassa tonttijaossa) 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 siihen perustuvaan tonttijakoon) 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 rakennusluvun/myönnettyjen rakennuslupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt säännösten mukaan käyttöön otettavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

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

## 7.4. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN, OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN JA KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS

### Kauppahinnan maksaminen

Ostaja suorittaa Tontin kauppahinnan Kaupungille Kaupungin pankkitilille kahdessa erässä seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Ostaja suorittaa Tontin kauppahinnan ensimmäisen erän, joka on määrältään 16 185 750 euroa, joka muodostuu asuintilan kauppahinnasta 16 135 750 euroa ja liiketilan kauppahinnasta 50 000 euroa ja joka vastaa 50 % (11 000 k-m<sup>2</sup>) tähän Esisopimukseen kirjatusta Tontin asemakaavaan merkitystä pääkäyttötarkoituksen (asuin ja liike) mukaisesta rakennusoikeudesta (22 000 k-m<sup>2</sup>) viimeistään 30.4.2026.
- Kaupunki on velvollinen viimeistään 31.3.2026 (i) toimittamaan Ostajalle tiedon siitä, ovatko Tontin muut Rakentamisen Edellytykset (ei koske lainvoimaista rakennuslupaa) varmuudella olemassa viimeistään 31.10.2026 ja kauppakirja voidaan siten allekirjoittaa tai (ii) ilmoittamaan salliiko se Ostajan rakentamisen aloittamisen Tontilla ennen kaikkien Rakentamisen Edellytysten täyttymistä, ja vahvistamaan, onko Ostajan mahdollista rakentaa Tontilla ilman Kaupungin samanaikaisesta rakentamisesta aiheutuvia häiriöitä ja viivästyksiä. Mikäli tuolloin saadun selvityksen perusteella on ilmeistä, etteivät muut Rakentamisen Edellytykset (ei koske lainvoimaista rakennuslupaa) tule täyttymään 31.10.2026 mennessä, Tontin kauppakirjan allekirjoittamista ja ensimmäisen kauppahintaerän maksamiselle asetettua määräaika lykätään kahden kuukauden päähän siitä päivästä lukien, kun muiden Rakentamisen Edellytysten (ei koske lainvoimaista rakennuslupaa) on vahvistettu täyttyneen Osapuolten yhdessä allekirjoittamalla asiakirjalla.
- Ostaja suorittaa kauppahinnan toisen erän, joka on määrältään 16 185 750 euroa, joka muodostuu asuintilan kauppahinnasta 16 135 750 euroa ja liiketilan kauppahinnasta 50 000 euroa ja joka vastaa 50 % (11 000 k-m<sup>2</sup>) tähän Esisopimukseen kirjatusta Tontin asemakaavaan merkitystä pääkäyttötarkoituksen (asuin ja liike) mukaisesta rakennusoikeudesta (22 000 k-m<sup>2</sup>) viimeistään 31.10.2027. Mikäli ensimmäisen kauppahintaerän maksamiselle asetettua määräaika on lykätty Tontin muiden Rakentamisen Edellytysten siirtymisen perusteella, kauppahinnan toisen erän maksuvelvollisuutta lykätään vastaavasti.
- Mikäli Kaupunki on 31.3.2026 mennessä ilmoittanut Ostajalle, että muut Rakentamisen Edellytykset (ei koske lainvoimaista rakennuslupaa) tulevat varmuudella täyttymään 30.10.2026 mennessä, mutta muut Rakentamisen Edellytykset eivät ole Kaupungin ilmoittamalla tavalla täyttyneet kyseiseen määräpäivään mennessä, Kaupunki on 1.11.2026 alkaen velvollinen maksamaan viivästyksen johdosta

Ostajalle vuosittaista korvausta, jonka suuruus on 12 % per annum ensimmäisestä kauppahintaerän rahamäärästä sen kuukauden loppuun saakka, jonka aikana muiden Rakentamisen Edellytysten on katsottu täyttyneen. Kaupungin maksettavaksi tulevan vuosittaisen korvauksen määrä vähennetään Ostajan maksettavaksi tulevasta toisesta kauppahintaerästä. Mikäli muut Rakentamisen Edellytykset eivät ole täyttyneet 31.10.2031 mennessä, tähän määräpäivään mennessä Kaupungin maksettavaksi kertynyt korvaus tulee maksaa Ostajalle kokonaisuudessaan viimeistään 1.11.2031. Lisäksi Kaupunki on tällöin velvollinen palauttamaan Ostajan maksaman ensimmäisen kauppahintaerän kokonaisuudessaan Ostajalle 1.11.2031 mennessä.

- Kauppahinta tulee olla kokonaisuudessaan maksettuna viimeistään 31.10.2027, edellyttäen, että Rakentamisen Edellytykset ovat täyttyneet viimeistään 31.10.2026.
- Kauppahinnan määrittelyssä noudatetaan myös sitä, mitä edellä on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu. Tässä kohdassa määritellyn kauppahinnan lisäksi peritään kohdan 7.3 mukaisesti myös lisäkauppahintaa.
- Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä Tontin ostamiselle ja kauppahintaerien suorittamiselle asetettuihin määräaikoihin pidennystä, kauppahintaa korotetaan kustakin alkuperäistä määräaika seuraavasta päivästä kaupantekopäivään ja/tai kauppahintaerien suorittamispäivään saakka 4,75 % vuotuisella korolla määräajan siirtämisen/kauppahinnan maksun viivästymisen/saamatta jäävän kauppahinnan perusteella.
- Tässä kohdassa mainittu Tontin kauppahinta, ja siihen mahdollisesti lisättävä korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan, edellä mainitulla tavalla kohdassa 7.2.1. määritellyn Tontin kauppahinnan perusteella.

#### *Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen*

Tontin omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu Tontista siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin ehdolla, että Tontin kauppahinnan ensimmäinen erä on maksettu kokonaisuudessaan.

#### *Kiinteistöpanntioikeuden perustaminen*

Ennen kauppakirjan allekirjoittamista Kaupungilla on oikeus hakea kiinnityksen/kiinnitysten vahvistamista parhaimmalle etusijalle Tonttiin. Tämän lisäksi Ostaja valtuuttaa tämän Esisopimuksen mukaisiin ehdoin ja allekirjoituksin Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun sopimukset ja valvonta (sova)-tiimin tai sen määräämän) hakemaan myös Tontin omistusoikeuden siirtymisen jälkeen Ostajan kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan

kiinnityksen/kiinnitykset Tonttiin edellä mainitun maksamattoman kauppahinnan (myös lisäkauppahinnan) ja sille suoritettavan koron sekä perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi.

Ennen edellä tarkoitetun/tarkoitettujen kiinnityksen/kiinnitysten vahvistamista koskevan hakemuksen jättämisestä Kaupungin tulee tarvittaessa pyytää Ostajalta vahvistus siitä, kuinka monessa toteutusvaiheessa ja/tai minkälaisin kauppakirjan mukaisina määräosina Tontti tullaan mahdollisesti toteuttamaan, ja ottaa huomioon Ostajan suunnitelmat kiinnityksen/kiinnitysten hakemisessa ja tiedottaa Ostajaa siitä, miten kiinnitys/kiinnitykset tullaan kohdistamaan. Vahvistettavan kiinnityksen/kiinnitysten suuruuden on katettava aina kokonaan edellä mainittu Tontin maksamatta jäävä kauppahinta (myös lisäkauppahinta) ja siihen laskennallisesti lisätty 25 % määrä mainitusta maksamattomasta kauppahinnasta.

Samalla Ostaja määrää, että todistuksiksi edellä mainitusta kiinnityksestä/mainituista kiinnityksistä saatu sähköinen panttikirja/saadut sähköiset panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun sopimukset ja valvonta -tiimille).

Ostaja luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan/edellä mainitut panttikirjat Kaupungille Tontin maksamattoman kauppahinnan (myös lisäkauppahinnan) ja sille suoritettavan koron sekä perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi. Panttikirjoja palautetaan Ostajan hallintaan kauppahinnan suorittamisen mukaan kuitenkin siten, että Kaupungin hallussa olevat panttikirjat kattavat aina kokonaan maksamatta olevan kauppahinnan ja siihen laskennallisesti lisätyn 25 % määrän mainitusta maksamattomasta kauppahinnasta.

Mikäli Ostaja jättää tähän Esisopimukseen perustuvat edellä mainitut kauppahinnat kokonaan tai osittain maksamatta, eikä kirjallisen maksuohjeuksen saatuaan kahden (2) kuukauden kuluessa suorita kauppahintoja eikä Kaupunki tämän Esisopimuksen perusteella myönnä määräaikoihin pidennystä, Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavaansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

## **8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN**

Tontin osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

Mikäli Tontin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, että Ostaja ei pysty noudattamaan Tontin ostamiselle ja/tai kauppahintaerien maksamiselle ja/tai Tontin rakentamisen alkamiselle ja/tai valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Esisopimuksen tämän kohdan perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä Ostajalta korkoa ja sopimussakkoa tämän

Esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä ei rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen vahingonkorvauksen perimiseen.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä myöntää Tontin kauppahintaerien maksamisen ja Tontin rakentamisen alkamisen tai valmistumisen määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti, 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 rakennusalailla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan kulloinkin kyseessä olevan kiinteistökaupan kauppahinnan maksamisen hetkellä niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta 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 ostaminen, kauppahintaerien maksaminen, Tontin rakentamisen alkaminen tai 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 asiantuntijalauseuntoineen määräajan siirron hyväksyttävänä pidettävistä syistä sekä selvitys siitä, missä aikataulussa Tontin kauppahinta maksetaan ja Tontti rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi muutoin tämän Esisopimuksen määräaikojen mukaisesti.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen määräaikojen siirtolanteessa Osapuolet eivät ole oikeutettuja päättämään tätä Esisopimusta tai sen nojalla mahdollisesti tehtyjä muita sopimuksia.

Tässä kohdassa mainittu Tontin kauppahinta ja edellisessä kappaleessa määritelty korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tai edellä mainitulla tavalla kohdassa 7.2 määritellyn Tontin kauppahinnan perusteella.



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

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

### **9.1 VAKUUS**

Kaupungilla on oltava tämän Esisopimuksen sekä Tontin kauppakirjan ehtojen (muiden kuin kohdassa 7.4 tarkoitettujen kauppahinnan ja kohdassa 7.3 tarkoitettujen lisäkauppahinnan maksamiseen liittyvien velvoitteiden) noudattamisen vakuutena Ostajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen miljoonan kolmensadantuhannen (1 300 000) euron omavelkainen takaus.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Ostaja on muutoinkin suorittanut mainitun Tontin osalta kaikki tähän Esisopimukseen sekä niiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa (pois lukien kohdassa kauppahinnan ja lisäkauppahinnan maksamiseen liittyvät velvoitteet, joiden vakuudeksi tulee kohdan 7.4 mukaisesti perustaa Tonttiin kohdistuva kiinteistöpanntioikeus). Vakuuden tulee olla voimassa enintään 31.10.2031 saakka.

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy katkeamattomana edellä mainitun määräajan 31.10.2031 loppuun saakka.

Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää 8. kohdan mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja (pois lukien kauppahinnan ja lisäkauppahinnan maksamiseen liittyvä määräajan pidentäminen) Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla vakuuden voimassaoloaikaa.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Kaupungilla on oikeus veloittaa Tontin osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Esisopimuksen ja/tai kauppakirjan ehtojen rikkomisen perusteella (pois lukien kauppahinnan ja lisäkauppahinnan maksamiseen liittyvien ehtojen rikkomisen) esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja.

Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

### **9.2 SOPIMUSSAKKO**

Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Ostaja ei tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti osta Tonttia tai muutoin rikkoo tämän Esisopimuksen ja/tai kauppakirjan ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä ole Kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Ostaja ei tämän Esisopimuksen ehtojen

mukaisesti osta Tonttia, Ostaja vapautuu velvollisuudestaan toteuttaa Esisopimuksen mukaisen kaupan suoritettuaan tämän sopimusrikkomuksen johdosta Kaupungin määräämän jäljempänä mainitun sopimussakon kokonaisuudessaan Kaupungille.

Olennaisista sopimusrikkomuksista Ostajan maksettava sopimussakko on suuruudeltaan Esisopimuksessa ja Tontin kauppakirjassa koko Tontin osalta kulloinkin enintään 1 300 000 (miljoonaa kolmesataatuhatta) euroa. Olennaisiksi sopimusrikkomuksiksi katsotaan se, että Ostaja ei tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti osta Tonttia, tai Ostaja rikkoo esimerkiksi Esisopimuksen kohtien 6.1 (Ostajan toteutusvelvollisuus ja perheasuntovaatimus) ja 7.4 (Kauppahinnan maksaminen) mukaisia velvoitteitaan tai kohdan 7.1 (Tontin kaupanteon ja rakentamisen määräajat) mukaista rakennustyön aloittamiselle asetettua määräaika taikka ylittää rakennustyön valmistumiselle asetetun määräajan. Kohdan 7.1 mukaisen rakennustyön valmistumiselle asetetun määräajan ylittäminen katsotaan olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ainoastaan siinä tapauksessa, että viivästys on olennainen ja se on aiheutunut Ostajasta johtuvasta syystä. Muista kuin olennaisista sopimusrikkomuksista Ostajan maksettavan sopimussakon suuruus on kulloinkin enintään 400 000 (neljäsataatuhatta) euroa. Tällaisina muina kuin olennaisina sopimusrikkomuksina pidetään esimerkiksi kohtien 4.4 (Kiinteistön kaupan ennakkoehto) ja 6.2 (Valtakirja rakennusluvan hakemista varten) mukaisten Ostajalle asetettujen velvoitteiden rikkomista. Ostajalla on kirjallisen kehotuksen saatuaan oikeus kohtuullisessa ajassa korjata sopimusrikkomuksensa, jolloin sopimussakkoa ei määrätä maksettavaksi.

Jos Kaupunki siirtää Ostajan hakemuksesta Tontin rakentamisen alkamisen määräaika, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille määräajan siirtämisen pituuden mukaan määräytyvää sopimussakkoa alkuperäisen rakentamisen aloittamiselle asetetun määräajan jälkeen kultakin alkavalta täydeltä kalenterikuukaudelta 110 000 (satakymmentuhatta) euroa.

Mainittua määräajan siirtämiseen perustuvaa sopimussakkoa ei kuitenkaan peritä, mikäli Tontille ei ole vielä myönnetty po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä lainvoimaista rakennuslupaa ja/tai mikäli Tontti ei ole vielä tuolloin Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen.

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.

### 9.3 TONTTIKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Tontin kauppakirjassa noudatetaan tässä Esisopimuksessa erikseen mainittujen ehtojen lisäksi Tontin osalta **liitteenä 3** olevia Esisopimuksen lisäehtoja, Kaupungin varauspäätöksen mukaisia ehtoja ja **liitteenä 2** olevia Verkkosaaren pohjoisosan alueellisia lisäehtoja sekä muita Kaupungin tavanomaisesti kiinteistökaupoissa noudattamia ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai viranhaltijan, jolle toimivaltaa on päätetty delegoida, mahdollisesti päättämiä tavanomaiseksi katsottavia lisäehtoja, niiltä osin, kuin liitteet eivät ole ristiriidassa Esisopimukseen kirjatujen ehtojen kanssa tai niiltä osin kuin mainituilla ehdoilla ei olennaisesti muuteta tätä Esisopimusta. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen ja sen määräyksiin, 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 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 korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan kohtuullisessa ajassa.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Ostaja pysty 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 vastavia 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.

Ostajalla ei purkamisilmoituksen tiedoksisaamisen jälkeen ole enää mitään velvollisuuksia Tontin toteuttamiseen liittyen.

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.

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

Kaupunki ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle edellä mainittuihin ehtoihin perustuvasta 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 omavelkaisen 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.

Edellä mainitusta kohdasta poiketen Ostajalla on kuitenkin oikeus siirtää Esisopimus ja siihen perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa Kaupungilta suostumuksen saatuaan Ostajan rahoittajana toimivalle rahoituslaitokselle tai toiselle Nrepin hallinnoimalle rahastolle ja joka täyttää ostajaehdokkaalle Tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset. Kaupunki ei voi evätä suostumusta, mikäli Ostaja on toimittanut Kaupungille siirronsajasta vastaavat selvitykset kuin mitä Ostajalta on vaadittu, ja Ostajan ehdottama taho muutoinkin täyttää ostajaehdokkaalle Tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset. Siirto tulee voimaan, kun Kaupunki on todisteellisesti kirjallisesti saanut tiedon Esisopimuksen ja siihen perustuvien Ostajan oikeuksien ja velvollisuuksien siirrosta rahoituslaitokselle.

## **12. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO**

Esisopimus on voimassa Osapuolten välillä 31.10.2031 asti (kuitenkin niin, että kohdan 7.4 mukaiset Kaupungin velvoitteet pysyvät voimassa myös tämän päivämäärän jälkeen). Kaupunki ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 8. mukaisesti tai muualla tässä Esisopimuksessa sovitulla tavalla siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Esisopimuksen voimassaoloaikaa.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 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 jokin rakennuslupa eivät tulisi lainkaan voimaan 31.12.2027 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen pyrkimyksinä löytää toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

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

Kaikista Esisopimuksen muutoksista tulee sopia kirjallisesti Osapuolten välillä.

### 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.

Ostajan tulee suorittaa kohdan 7.2 mukainen kauppahinta ja kohdan 7.3 mukainen lisäkauppahinta seuraavalle Kaupungin pankkitilille:

Tilinomistaja: [●]

Pankki: [●]

Tilinumero: [●]

Kaupungin tulee viipymättä ilmoittaa Ostajalle tilitiedoissaan mahdollisesti tapahtuneista muutoksista.

### 15. ILMOITUKSET

Kaikki tähän Esisopimukseen liittyvät ilmoitukset ja vaatimukset katsotaan asianmukaisesti annetuiksi, kun ne on toimitettu kirjallisesti kirjattuna kirjeenä tai vastaanottajan perille saapuneeksi kuittaamalla sähköpostiviestillä asianomaiselle osapuolelle seuraavin yhteystiedoin:

#### Vastaanottajana Kaupunki:

[●]

Yhteyshenkilö:

Osoite:

Sähköpostiosoite:

sekä tiedoksi: [●]; sähköposti: [●]

#### Vastaanottajana Ostaja:

NSF V Finland Advisory Oy

Osoite: PL 66, 00131 Helsinki

Yhteyshenkilö: Juha-Matti Varjonen

Sähköpostiosoite: juva@nrep.com

sekä tiedoksi: UPLuxCoSecTeam@urban.partners

Mikäli tässä kohdassa mainittuihin yhteystietoihin tulee muutoksia, tulee niistä ilmoittaa viipymättä kirjallisesti toiselle osapuolelle.

## 16. LIITTEET

- Liite 1 Tarjouspyyntö (kilpailuohjelma 22.1.2024, tarkistus 22.2.2024) ja tarjousaikana maaomaisuuden kehittäminen ja tonnit - palvelun internet –sivuilla julkaistut Tarjouspyyntöä täydentävät ehdot ja/tai asiakirjat
- Liite 2 Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot 09.01.2024
- Liite 3 Esisopimuksen (kauppakirjan) lisäehdot 17.1.2024, tarkistus 5. ja 28. kohtiin 3.6.2024

## 17. 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:

**NSF V Finland Advisory Oy** omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määraamiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun

\_\_\_\_\_  
 Nimi:  
 Valtakirjalla

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että XXXXXXXX myyjän Helsingin kaupungin puolesta kaupunginhallituksen valtuuttamana sekä N.N ostajan xxxxxxxx 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:  
 Kaupanhahvistaja

17.1.2024/mt  
tarkistus 5. ja 28. kohtiin 3.6.2024

Liite 3 Esisopimuksen (kauppakirjan) lisäehdot  
(tontit 10660/1)

### 1. Kiinteistökaupan esisopimuksen toteuttaminen ja noudattaminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti xx.xx.xxxx (xx §) valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10660 asuinkerrostalotontin (AK) 1 Ostajaksi ja toteuttajaksi myytävästä tontista korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tehneen xxx:n (Y-tunnus xxxxxx-x) päätöksessä mainituin ehdoin. Kaupungin toimivaltainen toimielin hyväksyi myytävän tontin myyntiperiaatteet ja liitteenä x olevan kiinteistökaupan esisopimuksen xx.xx.xxxx (xx §).

Helsingin kaupungin ja xxxxx välillä on allekirjoitettu xx.xx.xxxx tonttia 10660/1 tai siitä 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 12375, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamis päätöstä,
- 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 hiilineutraalisuus 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 rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 16,0 kg CO<sub>2</sub>e/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 CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a). Mikäli rakennukseen on määrätty toteutettavaksi pysäköintilaitos, joka sisällytetään YM:n asetuksen Uuden rakennuksen energiatehokkuudesta mukaisesti rakennuksen E-lukuun ja siten rakennuksen hiilijalanjäljen osuuteen, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 % (+1,6 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a).

Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisuuden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen mukaisesti rakennuslupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa.

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen toimittamaan tontin rakennuksia koskevat hiilijalanjäljen laskentatulokset viimeistään hakiessaan tontille rakennuslupaa. Mikäli hiilijalanjäljen laskentatulokset on muuttunut rakennusluvan myöntämisen jälkeen, Ostajan tulee esittää tontin rakennuksia koskevat tarkistettavat hiilijalanjäljen laskentatulokset kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelulle ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

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 aiheutonta 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 yrityspalvelun alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

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.

Lisäksi Ostaja on velvollinen noudattamaan varausehtoina muun muassa tonttien yleisiä varausehtoja 1.1.2024, Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun toimintaohjetta 15.10.2021 ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”, Verkkosaaren pohjoisosan alueellisia lisäehtoja 9.1.2024 ja Kalasataman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehtoja 4.10.2022.

Edellä mainittujen varauspäätösten perusteella Ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa jäljempänä kohdissa 9 - 12 mainittuja ja tässä Esisopimuksessa [kauppakirjassa] tarkennettuja Verkkosaaren pohjoisosan 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 äänivallattomia osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen merkintähinnan 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 käyttösopimukset 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 toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta tai valtuutusta koskevasta päätöksestä,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotttavaksi 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 muualle tarkoituksenmukaiseen paikkaan.

Kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia 10660 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 putkikeräysjärjes-

telmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistö-  
tekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi Ostaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin  
10660 muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten  
jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –  
syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden  
käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten  
jakamisesta.

Edelleen Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten  
jäteastioiden 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 käyttöön-  
ottoon mennessä, Ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksel-  
laan tontin jätteenkeräyksestä ja jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin  
jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mah-  
dollisesti 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  
määrittää.

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

Tontilla 10660/1 tai siitä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin 10660 alueelle tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätteen keräystä ja jätehuoltoa varten.

### 14.

Tontilla 10660/1 tai siitä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10660/x toteutettavaa korttelikohtaista lajitteluhuonetta (kierrätyshuonetta) sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

### 15.

Tontilla 10660/1 tai siitä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10660/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.

Tontti 10660/1 tai siitä 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 10660/1-x 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.

Tontin 10660/1 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 ja rakennusluvan edellyttämät xx autopaikkaa sijoitetaan po. tontille toteutettavaan pysäköintilaitokseen, jonne ajo ja kulku suoritetaan mainitun tontin kautta. Autopaikoista on xx asunnoille ja xx liiketilalle.

Tontilla 10660/1 tai siitä muodostettavilla tonteilla on oikeus sijoittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (xx autopaikkaa) tonteille (AK) 10660/x ja x toteutettavaan yksityiseen pysäköintilaitokseen.

Tontilla 10660/1 on oikeus sijoittaa xx autopaikkaa po. pysäköintilaitokseen.

18.

Tontilla 10660/1 tai siitä muodostettavilla tonteilla on oikeus ajoon ja kulkuun tontin 10660/x kautta tonteille 10660/x ja x sijoitettavaan pysäköintilaitokseen sekä hallinnoimilleen autopaikoille. Samoin tonteilla 10660/1-x on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaojitusjärjestelmää.

Tontit 10660/1-x ovat velvollisia sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemärin 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 salaojajärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m<sup>2</sup>) mukaisessa suhteessa.

19.

Tontit 10660/1-x ovat velvolliset korvauksetta sallimaan 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 10660/1-x sekä yksityisen pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin 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 10660 alueella on todettu maaperän pilaantumista sekä haitta-aineita vedessä ja huokoskaasussa. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on antanut päätöksen 2.7. 2018 (133 §) Verkkosaaren pohjoisosan asemakaava-alueen pilaantuneen maaperän puhdistamista varten.

Tontin maaperä on osittain puhdistettu esirakentamisen yhteydessä mainitun päätöksen mukaisesti. Tontin pilaantunut maaperä puhdistetaan Ostajan toimesta tontin rakentamisen yhteydessä mainitun päätöksen mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Kunnostustavoitteena käytetään päätöksestä ilmeneviä pitoisuuksia, jotka on määritetty riskiperusteisesti.

Korttelissa 10660 ja sen läheisyydessä tehdyissä tutkimuksissa on todettu kynnysarvon sekä alemman ja ylemmän ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Tehtyjä tutkimuksia täydennetään tarvittaessa rakentamisen yhteydessä.

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 rakennusosalalle ja alapohjarakenteet on tiivistettävä. Mikäli tontille rakennetaan pysäköintilaitos, 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 12375 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 (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämien välttämättömien rasitteenluonteisten asioiden, rasitteiden, eikä yhteisjärjestelyiden sopimisesta/perustamisesta mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää sen omistuksessa olevien tonttien osalta tai myymällä luovutettavien tonttien luovutusasiakirjoissa.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan 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 sopiaan 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 noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, Kaupungilla on oikeus ratkaista asia.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

### 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 viilentämiseksi toteuttaa tontille tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoineen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaisohjeiden ja tätä varten myönnettävien viranomaislupien mukaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa Kaupungin 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

Tontilla saattaa olla puumateriaalia ja rakennusjätettä aikaisemman toiminnan vuoksi.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltointin, 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

Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Ostaja ei tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti osta Tonttia tai muutoin rikkoo tämän Esisopimuksen ja/tai kauppakirjan ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä ole Kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Ostaja ei tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti osta Tonttia, Ostaja vapautuu velvollisuudestaan toteuttaa Esisopimuksen mukaisen kaupan suorittuaan tämän sopimusrikkomuksen johdosta Kaupungin määräämän jäljempänä mainitun sopimussakon kokonaisuudessaan Kaupungille.

Olenaisista sopimusrikkomuksista Ostajan maksettava sopimussakko on suuruudeltaan Esisopimuksessa ja Tontin kauppakirjassa koko Tontin osalta kulloinkin enintään 1 300 000 (miljoonaa kolmesataatuhatta) euroa. Olenaisiksi sopimusrikkomuksiksi katsotaan se, että Ostaja ei tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti osta Tonttia, tai Ostaja rikkoo esimerkiksi Esisopimuksen kohtien 6.1 (Ostajan toteutusvelvollisuus ja perheasuntovaatimus) ja 7.4 (Kauppahinnan maksaminen) mukaisia velvoitteitaan tai kohdan 7.1 (Tontin kaupanteon ja rakentamisen määräajat) mukaista rakennustyön aloittamiselle asetettua määräaika taikka ylittää rakennustyön valmistumiselle asetetun määräajan. Kohdan 7.1 mukaisen rakennustyön valmistumiselle asetetun määräajan ylittäminen katsotaan olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ainoastaan siinä tapauksessa, että viivästys on olennainen ja se on aiheutunut Ostajasta johtuvasta syystä. Muista kuin olenaisista sopimusrikkomuksista Ostajan maksettavan sopimussakon suuruus on kulloinkin enintään 400 000 (neljäsataatuhatta) euroa. Tällaisina muina kuin olenaisina sopimusrikkomuksina pidetään esimerkiksi kohtien 4.4 (Kiinteistön kaupan ennakkoehto) ja 6.2 (Valtakirja rakennusluvan hakemista varten) mukaisten Ostajalle asetettujen velvoitteiden rikkomista. Ostajalla on kirjallisen kehotuksen saatuaan oikeus kohtuullisessa ajassa korjata sopimusrikkomuksensa, jolloin sopimussakkoa ei määrätä maksettavaksi.

Jos Kaupunki siirtää Ostajan hakemuksesta Tontin rakentamisen alkamisen määräaika, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille määräajan siirtämisen pituuden mukaan määräytyvää sopimussakkoa alkuperäisen rakentamisen aloittamiselle asetetun määräajan jälkeen kultakin alkavalta täydeltä kalenterikuukaudelta 110 000 (satakymmentuhatta) euroa.

Mainittua määräajan siirtämiseen perustuvaa sopimussakkoa ei kuitenkaan peritä, mikäli Tontille ei ole vielä myönnetty po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä lainvoimaista rakennuslupaa ja/tai mikäli Tontti ei ole vielä tuolloin Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen.

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.

## 29. Vahingonkorvaus

Edellä kohdassa 28. sovitun sopimussakon lisäksi Ostaja on velvollinen korvaamaan Kaupungille tämän Esisopimuksen 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 neuvotteluin. 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.