(luonnos 31.1.2012/mt)

RAKENTAMIS- JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

(KOKONAAN MK 2:1:N MÄÄRÄMUODOSSA)

RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Helsingin kaupunki,
jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

X Oy (kilpailun voittaja),
Y-tunnus xxxx-x
osoite

(jäljempänä Rakennuttaja)

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunginhallitus 23.2.2009, 276 §
Kaupunginvaltuusto xx.xx.20xx, xx §
Kiinteistölautakunta xx.xx.20xx, xx §

3. SOPIMUKSEN TAUSTA

Kaupunki järjesti 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 mukaisen tontinluovutuskilpailun ”Sörnäistenniemen korttelin nro 10590 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 9.2.2012”. Kilpailun kohteena oli Fiskari -nimisen korttelin nro 10590 asuinkerrostalotontit (AK) nro 1 – 3 ja yhteispihatontille nro 9 toteutettava maanalainen pysäköintilaitos. Kilpailun voittajan on toteutettava mainittujen tonttien ja pysäköintilaitoksen lisäksi viiden kaupunkipientalotontin osalta jäljempänä mainitut työt. Rakennuttaja on voittanut mainitun kilpailun ehdotuksellaan ”NIMIMERKKI”.

4. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Rakennuttaja on velvollinen toteuttamaan kustannuksellaan sopimuksen kohteena olevat hankkeet kilpailuohjelman, voittaneen ehdotuksen ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden sekä tämän sopimuksen mukaan täysin valmiiksi sovitussa aikataulussa jäljempänä mainituin ehdoin.

Kaupungin tarkoitus on vuokrata ja myydä Rakennuttajalle tai sen perustamille yhtiöille po. tontit ja alueet mahdollisimman korkeatasoisen asuinalueen toteuttamista varten asemakaavan ja tontinluovutusasiakirjojen mukaisesti.

5. SOPIMUKSEN KOHDE

Fiskari -nimisen korttelin nro 10590 tonttien nro 1 ja 2 (AK) vuokraaminen ja tontin nro 3 (AK) myyminen sekä niiden suunnitteleminen ja rakentaminen. Sopimuksen kohteena on myös saman korttelin kaupunkipientalotonttien nro 4-8 (A-1) autopaikkojen ja ensimmäisen kerroksen suunnittelu ja perustusten rakentaminen eli paalutuksen, salaojien, pohjalaattojen, tonttien rajojen palomuurien ja kunnallistekniikan tonttiliittymien rakentaminen, yhteispihan tilapäinen aitaaminen sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen, jonka yläpohja toimii yhteispihan kantena, rakentaminen tontille 10590/9 (AH).

Kortteliin rakennetaan mahdollisimman korkeatasoisia vapaarahoitteisia omistusasuntoja tonteille (AK) nro 1 ja 2 hitas I-ehdoin sekä tontille (AK) nro 3 vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja sekä liiketilaa (li).

6. SOPIMUKSEN EHDOT

1 Rakennuttaja sitoutuu kaupunginvaltuuston päättämin ehdoin vuokraamaan tontin 10590/1 viimeistään 30.9.2013 ja tontin 10590/2 viimeistään 31.3.2014 sekä ostamaan tontin 10590/3 viimeistään 30.9.2014, ellei kiinteistölautakunta aseta myöhempää määräaikaa.

Lisäksi Rakennuttaja sitoutuu vuokraamaan yhteispihatontista 10590/9 maanalaisen määräalan asuntotontteja palvelevan pysäköintilaitoksen perustusten ym. rakentamista ja kaupunkipientalotonteista 10580/4 - 8 tarvittavat alueet kilpailuohjelman mukaisia niiden edellyttämiä töitä varten viimeistään 30.9.2013.

2 Rakennuttaja sitoutuu kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan mainitut tontit ja maanalaisen pysäköintilaitoksen täysin valmiiksi sekä pientalotonttien osalta edellytetyt työt edellä mainitun kilpailuohjelman, kilpailun voittaneen suunnitelmansa ” XXXXX” ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja tämän sopimuksen mukaisesti.

3 Ennen rakennuslupien hakemista suunnitelmat tulee esittää tontinluovutuskilpailun arviointiryhmälle.

4 Tontin 10590/1 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.10.2013, tontin 10590/2 viimeistään 30.4.2014 mennessä ja tontin 10590/3 viimeistään 31.10.2014, ellei kiinteistölautakunta aseta myöhempää määräaikaa.

Lisäksi Rakennuttaja on velvollinen aloittamaan asuntotontteja palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen perustusten ym. ja kaupunkipientalotonttien edellyttämien kilpailuohjelman mukaisten töiden rakentamisen viimeistään 31.10.2013.

Hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava kullekin tontille kahden vuoden kuluessa joko sen vuokra-ajan alkamisesta tai kauppakirjan allekirjoittamisesta. Hyväksyttyjen piirustusten mukaiset maanalaisen pysäköintilaitoksen perustukset ym. ja kaupunkipientalotonttien edellyttämät kilpailuohjelman mukaiset työt on rakennettava 31.10.2014 mennessä. Perustellusta syystä Kaupunki voi myöntää Rakentajan hakemuksesta mainittuihin määräaikoihin pidennystä.

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

Maanalainen pysäköintilaitos on rakennettava kokonaisuudessaan valmiiksi viimeistään asuntotontin tai -tonttien 10590/1 – 3 rakentamisen ja käyttöönoton edellyttämässä aikataulussa.

Rakennuttajan on tehtävä kunkin pientalotontin kanssa kilpailuohjelman edellyttämistä töistä YSE 1998 ehtojen mukaiset urakkasopimukset. Kaupunki tulee sisällyttämään kaupunkipientalotonttien luovutusehtoihin määräyksen, jonka mukaisesti luovutuksensaaja on velvollinen korvaamaan kilpailutetut tai kustannuslaskijan arvioimat sekä kaupungin hyväksymät mainittujen töiden ja rakenteiden todelliset kustannukset rakennuttajalle.

Mikäli kaupunkipientalotonttien luovutuksensaajat ovat ennen tässä tarkoitetun rakentamisen käynnistymistä tiedossa, mainitut kustannukset korvataan normaalisti laadittavan maksuerätaulukon mukaisesti eli maksut suoritetaan työn etenemisen mukaan kun kukin työvaihe on tehty ja hyväksytysti vastaanotettu. Mikäli kaupunkipientalotonttien luovutuksensaajat eivät sen sijaan ole vielä tuolloin tiedossa, mainitut kustannukset korvataan jälkikäteen rakennuttajalle. Asiaa koskevat lupasuunnitelmat ja kustannusarvio on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Pientalotonttien rakentaminen valmiiksi toteutetaan eri hankkeena. Kaupunki pyrkii ensisijaisesti siihen, että edellä mainituista kustannuksista on sovittu rakennuttajan ja pientalotonttien välillä ennen urakkasopimusten tekemistä ja po. rakentamisen alkamista. Kaupunki pyrkii toissijaisesti sovittamaan pientalotonttien luovuttamisen ja mainittujen kustannusten korvaamisen rakennuttajalle maanalaisen pysäköintilaitoksen ja pientalotonttien edellyttämien töiden valmistumiseen.

5 Tonteilla 10590/1 ja 2 on noudatettava kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan uusia 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia asunto-osakeyhtiöitä koskevia hitas I-ehtoja kuitenkin niin, että asuntojen myyntihinta määräytyy hyväksytyn hintapuitteen 3 700 euroa/as-m² mukaan eikä kohteessa ole tarpeen järjestää urakkakilpailua. Hitas I-ehtojen mukaan kaupunki tulee yhtiön/yhtiöiden osakkaaksi.

6 Mikäli Rakennuttaja ei noudata kohdissa 1 –5 mainittuja vuokraus-, myynti-, suunnittelu-, rakentamis- tai muita kilpailuohjelmassa tai tässä sopimuksessa mainittuja velvoitteita ja ehtoja, Rakennuttaja voidaan velvoittaa suorittamaan kunkin vuokrattavan ja myytävän tontin sekä muun vuokra-alueen osalta Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään viisisataatuhatta (500 000) euroa.

7 Tämän sopimuksen ja kilpailun ehtojen noudattamisen vakuudeksi Rakennuttaja on antanut Kaupungille xx.xx.201x (viimeisen tontin tai vuokra-alueen rakentamisen loppuun saattamiseen) asti voimassa olevan kiinteistöviraston hyväksymän, X PANKKI Oyj:n antaman, enimmäismäärältään viidensadantuhannen (500 000) euron suuruisen, omavelkaisen pankkitakauksen nro XXXXX-XXXXX.

8 Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Mikäli asiassa ei saavuteta sovintoratkaisua, riita annetaan Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

LIITE Hitas-omistusasuntotuotannossa noudatettavat ehdot

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

Kiinteistön omistajana
Helsingin kaupunki,
jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(jäljempänä ”Kaupunki”)

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös kaupungin laitosta tai hallintokuntaa.

ja

Kiinteistön tulevana ostajana

Ostajana ”nimi” (tontinluovutuskilpailun voittaja) omasta ja/tai ostajan toimesta perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun/perustettavien yhtiöiden puolesta ja lukuun
Y-tunnus
Osoite
(jäljempänä ”Ostaja”)

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Helsingin kaupunginhallituksen päätös xx.xx.20xx xx §
Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan päätös xx.xx.201x xx §

3. ESISOPIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10590 tontti nro 3 (osoite x, pinta-ala x m²). (jäljempänä ”Tontti”)

Kaupunki omistaa mainitun Tontin. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin x.x.201x.

Kartta Esisopimuksen kohteesta on tämän Esisopimuksen liitteenä 1.

Ostaja on tutustunut seuraaviin Esisopimuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

Lainhuutotodistus	(päivätty xx.xx.2010)
Rasitetodistus	(päivätty xx.xx.2010)
Kiinteistörekisteriote	(päivätty xx.xx.2010)
Kilpailuohjelma	(päivätty xx.xx.2010)

4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistölautakunta järjesti keväällä 2012 tontinluovutuskilpailun ”KILPAILUN NIMI, tontit 10590/1-3, kilpailuohjelma 9.2. - 31.5.2012. Kilpailun kohteena oli Fiskari-nimisen korttelin nro 10590 asuinkerrostalotontit (AK) nro 1-3 ja yhteispihatontille nro 9 toteutettava maanalainen pysäköintilaitos. Kilpailun voittajan on toteutettava edellä mainitun lisäksi viiden kaupunkipientalotontin osalta kilpailuohjelmassa mainitut työt. Tarjousten jättämiselle varattu määräaika päättyi 31.5.2012, ja tarjoukset on avattu x.x.2012.

Ostaja on esittänyt Tontista kilpailuohjelman mukaiset korkealaatuisimmaksi arvioidut suunnitelmat ja voittanut mainitun kilpailun.

Ostaja on velvollinen toteuttamaan kustannuksellaan Tontille sääntelemättömiä erityisen korkeatasoisia vapaarahoitteisia omistusasuntoja sekä liiketilaa (li) kilpailuohjelman, voittaneen ehdotuksen, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja Esisopimuksen mukaan täysin valmiik-

si sovitussa aikataulussa jäljempänä mainituin ehdoin. Kaupungin tarkoitus on varata ja myydä tontti Ostajalle tai sen toimesta perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

Esisopimus laaditaan kilpailuohjelman tavoitteiden ja ehtojen sekä annetun tarjouksen toteuttamiseksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu kilpailuohjelma ja ostajan antama tarjous muodostavat kokonaisuudessaan osan Esisopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa Esisopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia kilpailuohjelman tai tarjouksen ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Esisopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Esisopimuksessa.

Tämän vuoksi Esisopimuksella sovitaan edellä mainittu huomioon ottaen tontin varaamisesta Ostajalle ja Ostajan velvollisuudesta ostaa Tontti Kaupungilta sekä toisaalta toteuttaa se täysin valmiiksi edellytetyssä määräajassa.

5. KAUPPAHINTA JA LOPULLISEN KIINTEISTÖNKAUPAN TEKEMINEN

Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin Kaupungilta kilpailuohjelman ehtojen mukaiseen kauppahintaan, mikäli Kaupungin toimivaltainen viranomainen päättää varata Tontin Ostajalle ja hyväksyä esitetyn kaupan ja tätä koskeva päätös saa lainvoiman.

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan viipymättä sen jälkeen, kun tontille on myönnetty rakennuslupa ja kun kaupungin toimivaltaisen viranomaisen myyntipäätös on saanut lainvoiman ja kun kauppakirja on Kaupungin puolesta allekirjoitettavissa. Lopullinen kauppa on tehtävä ja allekirjoitettava kuitenkin 30.9.2014 mennessä, ellei Kaupunki myönnä Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

Tontin kauppahinta on yhteensä 4 410 000 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 4 200 000 euroa sekä liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 210 000 euroa.

Mikäli tontin asuinrakennusoikeuden ja/tai liiketilojen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimäärä (k-m²) ylittää asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 mainituille pääkäyttötarkoituksin mukaisille tiloille merkityn tontin kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän (3 000 k-m², 300 k-m²), kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosalaneliömetriltä lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta on asuinrakennusoikeuden ylityksen osalta 1 400 euroa/k-m² sekä liiketilojen rakennusoikeuden ylityksen osalta 700 euroa/ k-m².

Edellä mainitulla tavalla määritellyn kauppahinnan lisäksi kauppahintaa tarkistetaan laskemalla sille kolmen (3) % vuotuinen korko 31.5.2013 alkaen kaupantekopäivään saakka.

Tontille mahdollisesti toteutettavien muiden liike-, julkisten palvelutilojen tai kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta perittään samaa kauppa- ja lisäkauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin liiketilojen osalta.

Asemakaavaan merkityn tontille sallitun kerrosalamäärän lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten aputilojen tai muunkaan lisäkerrosalan osalta ei peritä kauppahintaa.

Ostaja suorittaa Tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan mahdollisine korkoineen Kaupungin pankkitilille ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin ehdolla, että edellä mainittu kauppahinta mahdollisine tarkistuksineen on suoritettu sitä ennen edellytetyllä tavalla.

Myyjän oikeus lisäkauppahintaan on voimassa siitä alkaen, kun Esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun Tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Lisäkauppahinnan perimistä koskevat tarkemmat ehdot tullaan sisällyttämään Tontin kauppakirjaan.

5.1. PÄÄTÖS KIINTEISTÖN MYYMISESTÄ

Lopullisesta kiinteistönkaupasta ja mahdollisista kauppakirjaan sisällytettävistä ehdoista päättää Kaupungin puolesta kaupunginhallitus tai muu mahdollinen toimivaltainen Kaupungin viranomainen.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli Kaupungin toimivaltainen viranomainen päättää olla myymättä Tonttia Ostajalle tai mikäli po. myyntiä koskeva päätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakennus- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli Tontin myyminen viivästyy kilpailuohjelmassa mainitusta syystä tai Kaupungista riippumattomista syistä.

6. KAUPANTEOSSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Kiinteistön kaupassa noudatetaan kilpailuohjelman ja sen liiteasiakirjojen, ostajan antaman tarjouksen ja Kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistön kaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Tällöin noudatetaan muun muassa seuraavia ehtoja:

- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan korttelin nro 10590 tontit 1-3 ja maanalaisen pysäköintilaitoksen täysin valmiiksi sekä pientalotonttien osalta edellytetyt työt edellä mainitun kilpailuohjelman ja sen liiteasiakirjojen, kilpailun voittaneen ehdotuksensa ”XXX” ja tontinluovutuskilpailun arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja Esisopimuksen mukaisesti.

- Ennen rakennusluvan hakemista suunnitelmat tulee hyväksyttää Kalasataman alueryhmässä, mikä tarkastaa myös arviointiryhmän mahdollisesti antamien jatkosuunnitteluohjeiden toteutumisen.

- Ostaja on velvollinen noudattamaan rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

- Tontin 10590/1 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.10. 2013, tontin 10590/2 viimeistään 30.4.2014 mennessä ja tontin 10590/3 viimeistään 31.10.2014, ellei kiinteistölautakunta aseta myöhempää määräaikaa.

  Lisäksi Ostaja on velvollinen aloittamaan asuntotontteja palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen perustusten ym. ja kaupunkipientalotonttien edellyttämien kilpailuohjelman mukaisten töiden rakentamisen viimeistään 31.10.2013.

  Hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava kullekin tontille kahden vuoden kuluessa joko sen vuokra-ajan alkamisesta tai kauppakirjan allekirjoittamisesta. Hyväksyttyjen piirustusten mukaiset maanalaisen pysäköintilaitoksen perustukset ym. ja kaupunkipientalotonttien edellyttämät kilpailuohjelman mukaiset työt on rakennettava 31.10.2014 mennessä. Perustellusta syystä Kaupunki voi myöntää Rakentajan hakemuksesta mainittuihin määräaikoihin pidennystä.

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

  Maanalainen pysäköintilaitos on rakennettava kokonaisuudessaan valmiiksi viimeistään asuntotontin tai -tonttien rakentamisen ja käyttöönoton edellyttämässä aikataulussa.

  Rakennuttajan on tehtävä kunkin pientalotontin kanssa kilpailuohjelman edellyttämistä töistä YSE 1998 ehtojen mukaiset urakkasopimukset. Kaupunki tulee sisällyttämään kaupunkipientalotonttien luovutusehtoihin määräyksen, jonka mukaisesti luovutuksensaaja on velvollinen korvaamaan kilpailutetut tai kustannuslaskijan arvioi-

mat sekä kaupungin hyväksymät mainittujen töiden ja rakenteiden todelliset kustannukset rakennuttajalle.

Mikäli kaupunkipientalotonttien luovutuksensaajat ovat ennen tässä tarkoitetun rakentamisen käynnistymistä tiedossa, mainitut kustannukset korvataan normaalisti laadittavan maksuerätaulukon mukaisesti eli maksut suoritetaan työn etenemisen mukaan kun kukin työvaihe on tehty ja hyväksytysti vastaanotettu. Mikäli kaupunkipientalotonttien luovutuksensaajat eivät sen sijaan ole vielä tuolloin tie

dossa, mainitut kustannukset korvataan jälkikäteen rakennuttajalle. Asiaa koskevat lupasuunnitelmat ja kustannusarvio on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Pientalotonttien rakentaminen valmiiksi toteutetaan eri hankkeena. Kaupunki pyrkii ensisijaisesti siihen, että edellä mainituista kustannuksista on sovittu rakennuttajan ja pientalotonttien välillä ennen urakkasopimusten tekemistä ja po. rakentamisen alkamista. Kaupunki pyrkii toissijaisesti sovittamaan pientalotonttien luovuttamisen ja mainittujen kustannusten korvaamisen rakennuttajalle maanalaisen pysäköintilaitoksen ja pientalotonttien edellyttämien töiden valmistumiseen.

- Kilpailuohjelman liitteiden 9, 11 ja 18 mukaisia tontinluovutusta koskevia ehtoja.

Kaupan kohteena olevalle Tontille on rakennettava sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Omistusasuntojen keskikoon on oltava vähintään 75 as-m². Painavasta suunnittelullisesta syystä asuntojen enimmäismäärä voidaan kuitenkin ylittää enintään 10 %. Kilpailijoiden tulee esittää perustelut mainittua pienemmälle keskikoolle, joka edellyttää rakennuslautakunnan hyväksymää vähäistä poikkeamista tai kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamispäätöstä. Omistusasuntojen huoneistojakautuma on kilpailijoiden harkittavissa.

Kaupunki pidättää oikeuden tehdä edellä mainittuihin ehtoihin muutoksia, lisäyksiä ja tarkistuksia. Mikäli Kaupungin toimivaltainen viranomainen päättää sellaisista merkittävistä ehtojen muutoksista, lisäyksistä tai tarkistuksista, jotka eivät ole olleet Ostajan tiedossa Esisopimusta allekirjoitettaessa ja joilla voidaan objektiivisesti arvioida olevan Ostajan kannalta olennainen merkitys kiinteistönkaupan tekemiseksi, Ostajalla on oikeus seuraamuksitta luopua kiinteistönkaupan tekemisestä. Kaupunki ei tällöin vastaa mistään luopumisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

7. KÄSIRAHA

Ostaja luovuttaa Esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Kaupungille käsirahan, joka on suuruudeltaan 10 % kauppahinnasta. Käsiraha luovutetaan Kaupungille tämän

Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ja käsiraha lasketaan osaksi lopullista kauppahintaa.

Mikäli Kaupungin toimivaltainen viranomainen päättää Ostajasta riippumattomasta syystä olla myymättä Tonttia Ostajalle tai Ostaja kohdassa 6. mainituin perustein luopuu kaupan tekemisestä, Kaupunki palauttaa käsirahan. Käsirahalle ei makseta korkoa eikä muutakaan korvausta.

8. SOPIMUSSAKKO

Mikäli Ostaja ei osta Esisopimuksen kohdetta tämän Esisopimuksen mukaisesti tai ei muutoin noudata Esisopimuksen tai lopullisen kauppakirjan ehtoja ja velvoitteita, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään edellä mainitun käsirahan määrän. Tällöin Kaupungilla on oikeus pidättää käsirahasta sen täyteen määrään saakka mainitut sopimussakot ja periä ne Ostajalta ylittäviltä osin.

9. SOPIMUKSEN SIIRTO

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää Esisopimuksessa sovittuja oikeuksia tai velvoitteita edelleen kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa suostumusta.

10. MUUT EHDOT

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jonka mukaan Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa Tontin kauppa, mikäli Tontti luovutetaan rakentamattomana kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta. Kaupungilla on myös oikeus seuraamuksitta purkaa kauppa, mikäli Tontin rakentamista ei ole määräajassa aloitettu tai saatettu loppuun, eikä Kaupunki myönnä määräaikaan pidennystä. Ostaja/rakennuttaja vastaa purkamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupungilla on oikeus pidättää mahdollisen tonttikaupan purkamisen johdosta palautettavasta kauppahinnasta mahdollisesti perittävää sopimussakkoa ja aiheutunutta vahinkoa vastaava määrä. Mikäli Tonttiin on vahvistettu kiinnityksiä, purkamisen johdosta palautettava kauppahinta maksetaan Kaupungin harkinnan mukaan suoraan kiinnitysten haltijalle.

Muilta osin Tontin lopullisessa kauppakirjassa noudatetaan myös niitä kilpailuohjelman ja sen liiteasiakirjojen sekä ostajan antaman tarjouksen mukaisia ehtoja, joita ei ole Esisopimukseen erikseen kirjattu tai joihin ei ole tässä erikseen viitattu, sekä myöhemmin sovittavia ehtoja ja Kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

11. MAKSUT

Ostaja maksaa Esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun ja vastaa myös muista mahdollisista viranomaismaksuista.

12. RIITOJEN RATKAISU

Esisopimusta koskevat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan Esisopimuksesta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

13. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä x.x.201x.

KAUPUNKI OSTAJA

Jaakko Stauffer
virastopäällikkö

Teuvo Sarin
apulaisosastopäällikkö

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS: