Liite 1. Tontin 20816/3 lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavat ehdot

Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20816/3

1 Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

2 Tässä kauppakirjassa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta ostaja on velvollinen myytävän tontin suunnittelussa ja toteutuksessa noudattamaan Helsingin kaupungin ja Pohjola Asuntorahasto 1 Ky c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:n (Y-tunnus 2556586-8) välillä xx.xx.2015 allekirjoitetusta toteutussopimuksesta (jäljempänä ”toteutussopimus”) sekä edellä mainitun sopimuksen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

3 Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava kaupunkikuvallisilta perusratkaisuiltaan 25.6.2014 päivätystä lopullisesta projektisuunnitelmasta ”Kehräkortteli, kaupunki kotina, työpaikkana ja elämäntapana” ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin suunnittelussa ja toteutuksessa on muutoinkin noudatettava edellä mainitusta lopullisesta projektisuunnitelmasta ilmeneviä kehittämisteemoja, jotka liittyvät mm. asuntorakentamisen kehittämiseen, energia- ja ekotehokkuuden parantamiseen, rakennuksen toiminnalliseen sisältöön, uusiin taloteknisiin järjestelmiin sekä muihin lopullisessa projektisuunnitelmassa esitettyihin rakennus- tai taloteknisiin ratkaisuihin.

4 Tontin rakentaminen on aloitettava viimeistään 31.8.2016 mennessä. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

5 Ostaja on velvollinen noudattamaan liitteenä x olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta 31.3.2015 ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” siihen kulloinkin mahdollisesti tehtävine täydennyksineen, lisäyksineen ja korjauksineen.

6 Tontin suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston, Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n, Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n sekä korttelin 20816 muiden tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Ostajan on tältä osin huomioitava erityisesti se, mitä toteutussopimuksen kohdassa 4.8.7. on sanottu.

Ostaja on tietoinen siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelin 20816 tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 20816 tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa, yleisten alueiden ja maanalaisten tilojen rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä maanalaisten tilojen ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden tai maanalaisten tilojen rakentamiselle.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston palvelu-osastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta. Myyjä ei vastaa mistään ostajalle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakoidusta aikataulusta.

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

Kaupunki ei vastaa ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden, maanalaisten tilojen tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

7 Korttelin 20816 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Ostaja on osaltaan kustannuksellaan velvollinen yhdessä korttelin 20816 muiden tonttien toteuttajien/varauksensaajien ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n kanssa laatimaan po. tonttien ja maanalaisten tilojen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään

sopimuksen/sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

Po. yhteisjärjestelysopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava korttelin 20816 tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Edelleen po. yhteisjärjestelysopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on sovittava Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n oikeudesta korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa korttelin 20816 alueella maanalaisia tiloja laitteineen ja rakenteineen yhteispysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen toimintaa varten.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Korttelin 20816 tonteilla ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien tai maanalaisten tilojen ym. rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Mikäli mainitut tontit ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät pääse em. asioista sopimukseen, myyjällä on oikeus osapuolia kuultuaan päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien luovutussopimuksiin ja mainittuihin sopimuksiin.

Ostaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan tarvittaessa laatimaan myös muut tontin rakentamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämät rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyjä koskevat sopimukset sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

Myyjä ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

8 Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että myytävään tonttiin kohdistuu Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n (Y-tunnus 2509726-7) vuokrasopimuksen mukaisen erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjaaminen. Ko. vuokraoikeudelle on myönnetty laitostunnus (91-20-17-7-L1).

Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n maanvuokrasopimuksen mukaan ko. laitos sijoittuu likimääräisten tasojen - 21,70 ja - 10,10 välille. Näin ollen Jätkäsaaren pysäköinti Oy

hallinnoi tonttia mainitussa tasossa ja ostaja muilta osin kuitenkin sillä tarkennuksella, että ostajan ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

9 Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuoliseen kalliotilaan ja sen läheisyyteen toteutetaan yhteispysäköintilaitos ja yhteisväestönsuoja sekä näitä palvelevia tiloja, laitteita ja rakenteita. Ostaja on edelleen tietoinen, että em. kalliotilahankkeen tarkka sijainti ja rakennustekniset ratkaisut saattavat suunnittelun ja toteutuksen edetessä muuttua.

Myyjällä, Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä ja/tai näiden määräämällä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja laitteineen ja rakenteineen tontin alapuolelle sijoittuvassa kalliotilassa likimääräisten tasojen - 21,70 ja -10,10 välillä liitekartan X mukaisten määräalojen alueella. Ostajan ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

Tältä osin myyjällä on edelleen korvauksetta oikeus luovuttaa mainittu oikeus kolmannelle sekä päättämillään ehdoilla vuokrata ja muutoin luovuttaa mainittuja tiloja em. hankkeiden toteuttamista varten.

Kaupungilla on edelleen oikeus ostajaa enempää kuulematta hakea kaikki kalliotilaan sijoitettavien hankkeiden toteuttamisen edellyttämät viranomais- ja muut luvat. Edellä mainittu ei koske rakennuslupakäsittelyn yhteydessä suoritettavaa naapurin kuulemista.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huomioimaan hankkeensa suunnittelussa ja rakentamisessa mainitun kalliotilahankkeen ja sen mahdollisesti edellyttämät tilavaraukset siten, ettei tontin rakentaminen aiheuta haittaa eikä vahinkoa kalliotilahankkeen suunnittelulle, toteuttamiselle tai käytölle. Vaadittu laitoksen suojavyöhyke ulottuu enintään tasolle -1,20. Ostaja ei saa suorittaa tontilla louhinta- tai muita vastaavia toimenpiteitä, jotka voisivat vaarantaa kalliotilahankkeen toteuttamisen tai käytön, ja mainittujen toimenpiteiden osalta on joka tapauksessa noudatettava vaadittuja suojaetäisyyksiä ja muita kaupungin sekä viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä.

10 Kaupungilla ja sen määräämillä on muutoinkin korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita myytävän tontin alueella edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

11 Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä. Ostaja on edelleen velvollinen soveltuvin osin noudattamaan alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2010 (191 §) hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

Ostaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Myyjä ei vastaa mistään ostajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

12 Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai myyjä toisin määrää, ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan tonttia palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat, kuitenkin vähintään 31 kpl, Jätkäsaarenkallion alueelle Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan kalliopysäköintilaitokseen.

Ostaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päätä.

Ostaja on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Ostaja vastaa kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia tontin velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun kalliopysäköintilaitokseen tai kalliopysäköintilaitos ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa ostajan hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

13 Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai myyjä toisin määrää, ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat,

kuitenkin vähintään 99 väestönsuojapaikkaa, Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan.

Ostaja on velvollinen ryhtymään väestönsuojapaikkojen osalta kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päätä.

Ostaja on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Kaupunki ei vastaa mistään ostajan hankkeen väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista kustannuksista. Mikäli po. yhteisväestönsuoja ei ole valmistunut ostajan hankkeen valmistumiseen mennessä, ostaja on velvollinen hakemaan rakennusvalvontaviranomaiselta lykkäystä väestönsuojapaikkavelvoitteen täyttämiseen.

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

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

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston palveluosaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

15 Kaupunki rakentaa tonttia palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

16 Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin

johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä myyjään asian selvittämiseksi.

Myyjällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle. Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontilla olevien johtojen johtosiirroista.

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta myyjän ja ostajan välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten ostaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta tai tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

18 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonttia koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostaja on velvollinen noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Ostaja on edelleen velvollinen noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja

määräysten noudattamista koskevat ehdot myös tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. 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 täysimääräisenä ostajalta.

19 Ostaja on velvollinen järjestämään tontille rakennettavien rakennusten jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Jätkäsaaren alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki toisin määrää.

Tällöin ostaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen jäteyhtiön (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päätä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ostaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostaja on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa toteutussopimuksen voimaantulosta.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostaja on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suorittamaan merkintämaksun tai osan siitä ennen tontin kiinteistökaupan tekemistä, mikäli jätteiden putkikeräysjärjestelmän rahoittaminen sitä painavista syistä edellyttää. Tällöin asian yksityiskohdista sovitaan tarkemmin erikseen.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostaja on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa käyttösopimuksen ennen tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi 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.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen tontilla. Edelleen ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tontilla.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan tontin jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle omistajalle.

20 Ostaja on velvollinen Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n vaatimuksesta sekä sen antamien ohjeiden mukaisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan rakennuksen katutasoon sijoittuvan Jätkäsaaren asuinkiinteistöjä palvelevan alueellisen kierrätyshuoneen.

Mikäli ostajan ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n välillä ei toisin sovita, Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy vuokraa po. tilan omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan sekä muutoin yhdessä sovittavin ehdoin. Vuokran tulee tällöin perustua todellisiin rakentamiskustannuksiin sekä tiloihin sitoutuneelle pääomalle (rakennuskustannukset) laskettavaan

vastaavan tyyppisiltä tiloilta tavanomaisesti perittävään vuokratuottoon. Mikäli Ostaja ja mainittu yhtiö eivät pääse asiasta sopimukseen, Myyjällä on oikeus määrätä vuokrasta ja vuokrauksen ehdoista osapuolia kuultuaan.

Ostajalla ei ole oikeutta irtisanoa eikä purkaa po. huoneenvuokrasopimusta ilman kaupungin suostumusta.

21 Ostaja on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen tontilla.

Ostaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamoiden mahdollinen sijoittuminen tontille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, se vuokraa po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkot Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

Myyjä ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

22 Myyjä ilmoittaa, että tontin maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Tontin maaperä puhdistetaan ostajan toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma tontin maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Ostajan tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Ostajan tulee ottaa hankkeensa toteutuksessa huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Ostaja kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa

kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Myyjä maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista yli 20 kilometrin etäisyydellä kohteesta sijaitsevalle puhtaiden maiden vastaanottopaikalle. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Kaupunki maksaa kustannukset ostajan esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, ostajan tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Edellä mainittu myyjän vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kunnes tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 11770 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa ostaja kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

23 Myyjä ei vastaa ostajalle aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

24 Ostaja on muutoinkin velvollinen noudattamaan xx.xx.20xx allekirjoitetun toteutussopimuksen ehtoja.

Tämä kauppakirja on laadittu kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi.

25 Ostaja on mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa, mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja.

Tämän kauppakirjan perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös toteutussopimuksen sopimussakkoehtojen perusteella, mikäli ostaja on rikkonut toteutussopimuksen ehtoja.

26 Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja.