

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
Työpajankatu 8, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä: "kaupunki")

OSTAJA

Asunto Oy Helsingin Trissa
Y-tunnus 3143474-1
c/o OP Vuokrakoti Ky
PL 308, 00101 Helsinki

(jäljempänä: "ostaja")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta, 5.3.2019, 113 §
Kaupunginvaltuusto x.x.2021, xxx §

*Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö
xx.x.2021, xx §*

*Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty
oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.*

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 20833 tontti 5,
kiinteistötunnus 91-20-833-5.

Lähiosoite: Atlantinkatu 4.

Tontin pinta-ala on 817 m² ja tontin asemakaavan mukainen
käyttötarkoitus on asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontti
(ALP-1).

(jäljempänä: "tontti").

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 4 852 200,00 (neljämiljoonaa
kahdeksansataaviisikymmentäkaksituhatta kaksisataa) euroa.

Kauppahinta perustuu vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien tontille toteutettavien vuokra-asuntojen kerrosalaan, jota tontille toteutetaan yhteensä 3 505 k-m² ja sitä vastaavaan yksikköhintaan 1 350 euroa/k-m² sekä tontille toteutettavien nk. kivijalkaliiketilojen kerrosalaan, jota tontille toteutetaan yhteensä 219 k-m² ja sitä vastaavaan yksikköhintaan 550 euroa/k-m².

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan (4 852 200,00) ja koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

LISÄKAUPPAHINTA (v)

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa kaupantekohetkellä lainvoimaisen rakennusluvan/-lupien mukaisen rakennuksen hyväksytyyn käyttöönottoon asti, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan tai sen muutosluvan johdosta vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja yhteensä enemmän kuin 3 505 k-m² tai nk. kivijalkaliiketiloina yhteensä enemmän kuin 219 k-m². Mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisen osalta noudatetaan edellä esitettyjä eri pääkäyttötarkoitusten mukaisia rakennusoikeuden yksikköhintoja.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen ko. rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä eri käyttötarkoituksittain sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ilmoittanut ostajalle kirjallisesti lisäkauppahinnan maksamisvelvollisuudesta.

MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- 2 Tontti myydään kiinnityksistä, panttauksista ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.
- 3 Kaupunki vastaa kaikista tontin omistajalle kuuluvista, tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Kaupunki vastaa tontista kaupantekovuodelta 2021 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja ostaja vuodesta 2022 alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

4 Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartta ja -määräykset

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

5 Ostaja on tarkastanut tontin, sen alueen sekä rajat. Ostaja on todennut tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

6 Tontille on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja.

Tontille rakennettavat asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

7 Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunkiympäristölautakunnan varauspäätöksen 5.3.2019 (113 §) mukaisia ehtoja kaupan kohteen osalta, ellei tässä kauppakirjassa ole nimenomaisesti toisin sovittu.

Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava Länsisataman alueryhmän kokouksessa 10.6.2020 hyväksytyjen suunnitelmien perusteella laadittujen lopullisten rakennuslupasuunnitelmien sekä edelleen niiden perusteella myönnetyn/vastaisuudessa myönnettävän lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti.

Mahdollisista edellä mainittuihin suunnitelmiin tontin toteutusvaiheen yhteydessä tehtävistä vähäistä merkittävimmistä muutoksista on sovittava kaupungin kanssa.

8 [Rakentamisen määräajat]

Rakennuksen tulee valmistua kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on käyttöönottokatselmuksessa myöntänyt käyttöönottoluvan. Käyttöönottolupa voidaan myöntää myös osittaisena esimerkiksi korttelin yhteisten piha- tai muiden järjestelyjen keskeneräisyyden vuoksi.

Kaupunki voi perustellusta syystä ja ostajan hakemuksesta myöntää edellä mainittuun määräaikaan pidennystä. Mikäli rakennuksen valmistumisen viivästys johtuu kaupungin myötävaikutuspiirissä olevan asian johdosta, kaupungin tulee myöntää edellä mainittuun määräaikaan pidennystä.

9 [Ohjeistukset]

Ostaja on velvollinen tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (ohje on viimeksi päivitetty 25.5.2018), ellei kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa toisin sovita tai kaupunki toisin määrää.

10 [Yhteistyöehto, aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontin yhteistyössä asemakaavoituspalvelun Länsisatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikön, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun, Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n sekä korttelin 20833 muiden tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on tietoinen siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelin 20833 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 20833 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 aiheutonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden tai maanalaisten tilojen rakentamiselle.

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 yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa. Tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja tonttia palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

11

[Rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.]

Korttelin 20833 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta eikä tonttia saa aidata.

Ostaja on velvollinen tontin osalta myötävaikuttamaan kustannuksellaan sen osalta, että myöhemmin tullaan laati- maan tarvittavilta osin yhdessä muiden korttelin 20833 tonttien, muiden ympäröivien kiinteistöjen ja myös yleisten alueiden kanssa po. kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) hyväksyttäväksi.

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähim- män mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oi- keuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään kor- vausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Yleisten alueiden osalta ostaja on velvollinen sopi- maan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjes- telyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvontayksikön kanssa sekä esittä-

mään mainitut sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu) hyväksyttäväksi.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, kustannuksista, vahingoista eikä haitoista tai rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä tai puutteita tai niissä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä asioista.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa tonttia koskevat rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

12 [Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen toteuttaminen]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan myytävän tontin osalta suunnittelemaan ja toteuttamaan asemakaavan määräysten mukaisesti yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan tontin rakentamisen yhteydessä ja velvollinen korvauksetta sallimaan yleisen jalankulun ja pyöräilyn mainitulla alueella. Ostaja vastaa mainitun alueen kunnossapidosta ja peruskorjaamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista tontin osalta, ellei erikseen toisin sovita. Kaupunki sisällyttää laadittavaan yhteisjärjestelysopimukseen lisäksi po. asiasta tarpeelliseksi katsomansa määräykset.

13 [Maanalaiset hankkeet]

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa tontilla maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

14 [Asemakaava, luvat ym.]

Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12608, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Lisäksi ostaja on velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä tontin ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

15 [Autopaikkojen järjestäminen]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan hankettaan palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat korttelin 20834 alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Mainittu pysäköintilaitos tulee suunnitella rakennusteknisesti yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Kortteleiden 20833 ja 20834 tonttien varauksensaajat/toteuttajat ovat velvollisia keskenään sopimaan pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä keskeisistä periaatteista ja kustannusten jakamisesta. Edelleen mainitut varauksensaajat/toteuttajat ovat velvollisia keskenään yhteen sovittamaan ja koordinoimaan hankkeidensa suunnittelun ja toteuttamisen siten, ettei hankkeiden toteuttamisesta aiheudu toiselle aiheutonta haittaa taikka vahinkoa. Varauksensaajat/toteuttajat ovat edelleen velvollisia keskenään sopimaan kaikista pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi. Osapuolilla ei ole oikeutta periä rasitteista ja rasiteluonteisista oikeuksista puolin eikä toisin mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Ostaja vastaa kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä, tästä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa mistään ostajan pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

16 [Väestönsuojatilojen järjestäminen]

Ellei kaupunki toisin määrää, ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat tontille rakennettaviin väestönsuojiiin.

Kaupunki ei vastaa mistään ostajan väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

17 [Työmaaehto]

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja tontin 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 tunteissa 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.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön ja tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta palvelun sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

- Tontin kaupungin antamien ohjeiden sekä 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

valvontayksikön hyväksymään kuntoon.
Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava
mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien
ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

18 [Johtoehto]

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai muita vastaavia rakenteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupungin johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja muiden vastaavien rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, kunhan se ei vaikeuta tontille rakennetun rakennuksen käyttöä.

Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämistä, ostaja on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa. Lisäksi ostaja on velvollinen sopimaan kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

19 [Rakennusjätteet ym.]

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta kaupungin ja ostajan välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen

toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten ostaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

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

20 [Logistiikkasuunnitelmat]

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 urakkasopimukseen 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.

21 [Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

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

Tällöin ostaja on velvollinen ryhtymään Helsingin kaupungin toimesta perustetun alueellisen jäteyhtiön (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy) osakkaaksi

kaupungin ja jäteyhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päätä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus, merkintä- ja käyttö sopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää jäteyhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ostaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut jäteyhtiön 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 tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostaja on velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti jäteyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat jäteyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostaja on velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa käyttö sopimuksen ennen tontille toteutettavan rakennuksen viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöön otettavaksi hyväksymistä.

Jäteyhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi jäteyhtiö 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.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniiset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään Helsingin 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. Edelleen mahdollinen väliaikainen jätehuolto on järjestettävä tontin alueella, ja väliaikaisen jätehuollon järjestämisen osalta on muutoinkin noudatettava kaupungin antamia tarkentavia ohjeita ja määräyksiä.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:tä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

22

[Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

Ostaja on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, jonne on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen tontille. Tällöin ostaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu.

Lisäksi ostaja on velvollinen tontin osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja

HSY Vesihuolloilta 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 tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, 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. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamo-tilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä. Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajan tässä mainittu toteuttamisvelvollisuus lakkaa siihen mennessä, kun tontilla oleva asuinrakennus on tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten, 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 huomioidaan 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. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

23

[Maa- ja kiviainekset ym.]

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksesta kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoitusta maa- ja kiviaineksille vastaanottoa paikkaa eikä kaupunki

muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy ostajalle. Tällöin ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Ostaja on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

24

[Maaperäehto]

Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Tontin pilaantunut maaperä kunnostetaan ostajan toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöpalveluiden 11.11.2020 (173 §) antaman ilmoitus päätöksen mukaisesti.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Maaomaisuus yksikölle suunnitelma tontin maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Ostajan tulee ilmoittaa kaupungille (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, puhelin 09-310 36414) maanrakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Ostajan on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen. Edelleen todetaan, että mikäli tontille ei toteuteta rakennusten tai pihakannen alaisia maanalaisia pysäköintiratkaisuja, tulee rakennukset varustaa koneellisesti tuuletetulla alapohjalla. Tällöin alapohjan läpiviennit ja saumat tulee tiivistää huolellisesti niin, ettei alapohjan läpi pääse virtaamaan ilmaa alimpaan kerrokseen. Lisäksi ostajan tulee ottaa vesijohtomateriaalien valinnassa huomioon, etteivät alueen maaperässä ja orsivedessä olevat haitta-aineet pääse kulkeutumaan talousveteen.

Ostaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja Maaomaisuus-yksikön ohjeiden mukaisesti. Maaomaisuus-yksikkö vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Kaupunki korvaa ostajalle maaperän puhdistamisesta asuinrakentamiselta edellytettävään tasoon aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyiden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua huomioon ottaen, että kaupunki myötävaikuttaa ja toimii puhdistamisen osalta kohtuullisen aikataulun rajoissa.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12608 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta tontin myynnistä lukien. Tämän jälkeen ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus ei koske ostajan tai ostajan lukuun toimineen toiminnasta ennen tontin myyntiä aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske tontin myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

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

Mikäli ostaja sijoittaa tontille porareikiä, kuten lämpökaivoja ja/tai porakaivoja, keruuputkistoja ja/tai niitä koskevia rakenteita, laitteita tai vastaavia (jäljempänä lämpökaivot) on ostaja velvollinen noudattamaan toteuttamisessa niitä koskevia kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja kauppakirjassa olevia ehtoja.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää lämpökaivojen sijoittamisen tontille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta lämpökaivoja 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 lämpökaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Ostajalla on oikeus toteuttaa tontille tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä lämpökaivoja seuraavin ehdoin:

- Lämpökaivot sijoitetaan Johtotietopalvelun määrittämälle sallitulle alueelle.
- Lämpökaivot voidaan sijoittaa sallitun alueen ulkopuoliselle tontin osalle, mikäli naapurikiinteistön omistaja, mahdollinen haltija ja mahdollinen maanalaisen esteen/tilan haltija sen poikkeuksellisesti sallii (jäljempänä naapurin suostumus).
- Lämpökaivojen sijoittamiseen on myönnetty toimenpide- tai rakennuslupa.
- Sijoitettaessa lämpökaivoja naapurin suostumuksen edellyttävälle alueelle ensimmäiset 100 metriä on porattava suorusporausmenetelmällä.
- Mikäli ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut lämpökaivot Johtotietopalvelun määrittelemän sallitun alueen ulkopuolelle tai naapurin suostumuksen vastaisesti, ostaja on kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot ja täyttämään lämpökaivot kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus irtisanoa lämpökaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa kaupungin ostajalle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

- Tällöin ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan lämpökaivoihin asentamansa

lämmönkeruulaitteistot irtisanomisajan loppuun mennessä.

- Tällöin kaupunki vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämisestä.
- Tällöin kaupunki ja/tai sen määräämä on velvollinen korvaamaan ostajalle lämpökaivojen ja niiden lämmönkeruulaitteistojen teknisen nykyarvon (jälleenhankinta-arvo 40 vuoden tasapoisto-olettamalla alentaen, kuitenkin vähintään 15 % jälleenhankinta-arvosta).
- Kaupungilla ei kuitenkaan ole edellä mainittua velvollisuutta lämpökaivojen täyttämiseen eikä mainittujen korvausten suorittamiseen, mikäli lämpökaivot on toteutettu alueelle, joka on kauppakirjan allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanalaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kallioresurssialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa ostaja.

26 [Lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähkösuunnitelmat (LVIS) sekä niitä koskevat liittymät]

Ostaja on velvollinen toimittamaan viipymättä lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähkösuunnitelmat (LVIS) liitoskohtalausuntoineen ja pelastussuunnitelman kaupungin osoittamaan projektipankkiin.

Ostaja vastaa tontin alueella ja tonttia palvelemaan kunnallistekniikkaan liittymisen toteuttamisesta ja kustannuksista. Kaupunki määrittää tonttiin liittyvän kunnallistekniikan liitoskohdat ja vastaa kunnallistekniikan runkolinjan toteuttamisesta katualueella. Kaupungin toteuttamista liitoskohdista poikkeavista uusien liittymien toteuttamisesta runkolinjaan vastaa kustannuksellaan ostaja, mukaan lukien jo tehdyn liitoskohdan tulppaaminen ym. tarvittavat toimenpiteet. Kaupungilla on oikeus antaa asiaa koskevia tarkentavia määräyksiä ja/tai menettelytapaohjeita.

27 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.

28 Ostaja vastaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

29 [Sopimussakko]

Mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan kohdassa 6 mainittua vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000) euroa/asunto.

Edellä sanotusta riippumatta ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa, mikäli ostaja ei noudata muita tämän kauppakirjan ehtoja tai niiden nojalla annettuja määräyksiä.

30 [Vahingonkorvaus]

Sopimussakosta riippumatta ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä välittömästä vahingosta, mitä tässä kauppakirjassa tarkoitettuna rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua kaupungille tai kolmannelle.

31 [Vastuunrajaus]

Kaupunki ei vastaa mistään ostajan hankkeen toteuttamisen eikä 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/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen 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.

32 [Riitojen ratkaiseminen]

Tätä kauppaa koskevat mahdolliset riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan kaupasta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää ja samansisältöistä kappaletta, yksi kaupungille, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä .päivänä kuuta 2021.

Helsingin kaupunki

N.N
tonttipäällikön valtuuttamana

Asunto Oy Helsingin Trissa

N.N
Valtakirjalla

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että *N.N* myyjän Helsingin kaupungin puolesta tonttipäällikön valtuuttamana ja *N.N* ostajan Asunto Oy Helsingin Trissan puolesta valtakirjalla ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä . päivänä kuuta 2021

