

Liite 1

## Kauppakirja (luonnos, tontti 17051/29)

### Myyjä

Helsingin kaupunki (jäljempänä "Myyjä" tai "Kaupunki")  
Y-tunnus 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu  
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

### Ostaja

1920/3202 määräosa (asuinrakennusoikeus)  
Asunto Oy Helsingin Fillaristi c/o JM Suomi Oy  
Y-tunnus: 3480226-3  
Hevosenkenkä 3, 02600 Espoo

1282/3202 määräosa (lähipalvelutilan rakennusoikeus)  
Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkotit c/o JM Suomi Oy  
Y-tunnus: 3481518-7  
Hevosenkenkä 3, 02600 Espoo

(Kumpikin määräosaostaja jäljempänä yhdessä "Ostaja")

Edellä mainituista Myyjästä ja Ostajasta käytetään jäljempänä myös yksin nimitystä "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

### Kaupan perusteet

Kaupunginx päätös \_\_.\_\_.20xx § \_\_\_\_

### Kaupan kohde

Kaupan kohteena on tontti 91-17-51-29 (pinta-ala 2 031 m<sup>2</sup>, osoite Radiokatu 20a).

Kaupan kohde on 13.10.2021 hyväksytyssä ja 4.10.2023 voimaan tulleessa asemakaavanmuutoksessa nro 12617 osoitettu asuinrakennusalueen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AK.

Kaupan kohteesta käytetään jäljempänä nimitystä "Kaupan kohde" tai "Tontti".

### Kauppahinta

Asunto Oy Helsingin Fillaristi ostaa asuinrakennusoikeuden (1 920 k-m<sup>2</sup>) ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkotit ostaa lähipalvelutilan rakennusoikeuden (1 282 k-m<sup>2</sup>).

Kauppahinta on yhteensä 1 696 700 euroa.

Kauppahinta on kaupan kohteelle toteutettavan asuinrakennusoikeuden osalta 1 248 000 euroa (perustuu 650 euroa/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaan ja 1 920 k-m<sup>2</sup>

asuinrakennusoikeuteen). Asuintilan yksikköhinnassa on huomioitu ostettu maanvuokrasopimus. Arvioitu markkinahinta asuintilan rakennusoikeudelle ilman maanvuokrasopimuksen huomioimista on noin 1 100 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Kauppahinta on kaupan kohteelle toteutettavan lähipalvelutilan kerrosalan/rakennusoikeuden osalta 448 700 euroa (perustuu 350 euroa/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaan ja 1 282 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuteen).

Kauppahinnan määräytymisen perusteena on Tontin suunniteltu rakentamisen määrä, joka perustuu rakennuslupa- ja Ostajan antamaan selvitykseen rakennusoikeuden käytöstä. Saadun selvityksen mukaan asuinrakennusoikeutta toteutetaan 1 912 k-m<sup>2</sup> ja lähipalvelutilaa 1 282 k-m<sup>2</sup>. Kauppahintaa peritään aina vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden mukaan mutta jos rakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylitysten osalta.

### Lisäkauppahinta

Mikäli Kaupan kohteelle rakennetaan asuin-kerrosalaa enemmän kuin 1 920 k-m<sup>2</sup> maksaa Ostaja Myyjälle lisäkauppahintaa 650 euroa/k-m<sup>2</sup>. Mikäli Kaupan kohteelle rakennetaan lähipalvelutilaa enemmän kuin 1 282 k-m<sup>2</sup> maksaa Ostaja Myyjälle lisäkauppahintaa 350 euroa/k-m<sup>2</sup>. Toteutettava ja lisäkauppahinnan perusteena oleva lopullinen rakennusoikeus määräytyy kaupan kohteelle haettavien, lainvoimaisten rakennuslupien perusteella.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin rakennuslupan tultua lainvoimaiseksi esittämään tontin osalta Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit - palvelulle selvityksen kustakin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä, sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

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

### Vakuus

Ostaja on toimittanut Myyjälle kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman ja Myyjän hyväksymän yhteensä sadantuhannen (100 000) euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai muun Myyjän hyväksymän vakuuden, joka tulee olla voimassa 30.4.2027 saakka. Ostajat vastaavat tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista Myyjään nähden yhteisvastuullisesti.

Myyjä vapauttaa edellä todetun vakuuden, kun voidaan todeta kauppakirjan ehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden tulleen täytetyksi ja Ostaja on muutoinkin suorittanut kaikki tähän kauppakirjaan perustuvat velvoitteensa.

### Muut kaupan ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä Kauppakirjassa.

## 1. Kaupan tausta ja tarkoitus

Toimistorakennusten korttelialueen (KT) tontti 17051/3 on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle (vuokrasopimus nro 12725, vuokraustunnus L1117-14, laitostunnus 91-17-51-3-L1). Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:n omistaa JM Suomi Oy. Tontilla sijainnut Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:n (Ostaja) omistama toimistorakennus on purettu.

Kaupunginhallitus päätti 28.3.2022 (231 §) varata tontin 17051/3 alueen asuntohankkeiden suunnittelua varten. Kaupunginvaltuusto päätti 13.10.2021 hyväksyä asemakaavan muutoksen nro 12617, joka on tullut voimaan 4.10.2023. Mainitulla asemakaavan muutoksella toimistorakennusten korttelialueen tontti (KT) 17051/3 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sittemmin tontin 17051/3 alueesta on muodostettu ja rekisteröity asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontit 17051/29, 17051/31, 17051/32 ja 17051/33.

Tonttien myyminen edellyttää, että voimassa olevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta (sopimusnro 12725) muutetaan muun muassa siten, että vuokra-alueetta muutetaan aina samassa yhteydessä, kun kukin vuokra-alueeseen kuuluva tontti myydään. Tällöin vuokra-alueesta poistuu myyty tontti. Ensimmäisenä myytävän Tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä muutetaan kuitenkin ainoastaan vuokrasopimuksen nro 12725 mukaista vuokra-alueetta siten, että vuokra-alue ei kohdistu enää Tonttiin. Selvytyden vuoksi todetaan, että uudisrakennushankkeiden toteuttaminen on edellyttänyt myös Ostajan omistaman toimistorakennuksen purkamista.

Tällä kauppakirjalla myydään edellä kerrotusta neljän tontin muodostamasta kokonaisuudesta (AK-tontit 17051/29, 31, 32 ja 33) ensimmäisenä rakentuva tontti 17051/29. Tonttien 17051/31, 32 ja 33 myymisestä päätetään myöhemmin erikseen.

Kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan maksaminen  
Kauppahinta 1 696 700 euroa maksetaan kokonaisuudessaan Myyjän ilmoittamalle tilille ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista. Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksilla.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa sen jälkeen, kun kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätös kiinteistökaupasta on lainvoimainen, kuitenkin viimeistään 28.2.2025 mennessä. Samassa yhteydessä kauppakirjan allekirjoittamisen kanssa tulee allekirjoittaa Tonttiin kohdistuvan maanvuokrasopimuksen nro 12725 muutos.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava Myyjän ilmoittamalle tilille viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostajalle on Myyjän toimesta kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteena olevaan Tonttiin siirtyy Myyjältä Ostajalle tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

Kiinteistö myydään vapaana kiinnityksistä, rasitteista ja muista maksuvelvoitteista pois lukien kuin mitä tässä Kauppakirjassa on mainittu.

## 3. Rasitteet ja rasitukset

Kaupan kohdetta rasittavat kiinteistörekisteristä ilmenevät käyttöoikeudet. Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita kiinteistörasitteita kuin mitkä ilmenevät kiinteistörekisteristä (kulku- tms. oikeuksia).

#### 4. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Ostaja vastaa tämän kaupan kaupanvahvistajan palkkiosta, Kaupan kohteen lainhuudatuksesta sekä varainsiirtoverosta.

Kaupantekovuodelta Kaupan kohteen osalta määrättävästä kiinteistöverosta vastaa Myyjä. Muista veroista ja maksuista Osapuolet vastaavat omistusaikojensa mukaisesti.

Myyjä vastaa Kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

#### 5. Kohteeseen tutustuminen ja asiakirjat

Ostaja on tutustunut Tontin alueeseen ja rajoihin sekä maasto-olosuhteisiin ja maankäyttömääräyksiin (asemakaavakartat ja -määräykset).

Lisäksi ostaja on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote

Ostaja on todennut Kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja tietoja, eikä Ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja on tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin:  
- asemakaavakartat ja -määräykset

#### 6. Rakentamiskelpoisuus

Tontin toteuttamisen suunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikön kanssa.

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, asfaltoinnin, perustukset, paalut tai muut vastaavat.

Myyjä 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.

#### 7. Rakentamisvelvollisuus

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Kaupan kohteen täysin valmiiksi (käyttöönottohyväksytyksi) Helsingin kaupungin ja viranomaisten hyväksymään

kuntoon voimassa olevan asemakaavan nro 12617 sekä Tontin varauspäätöksen ja tämän kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Kaupan kohteen asuinrakennusoikeus on toteutettava asemakaavan ja rakennusluvan mukaisesti vapaarahoitteisina ja sääntelemättöminä omistusasuntoina ja kaupan kohteen lähipalvelurakennusoikeutta on toteutettava vähintään 1 230 k-m<sup>2</sup> (päiväkoti).

Omistusasunnot tulee pääosin markkinoida ja myydä luonnollisille henkilöille.

Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

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

Tontin toteuttamisen tulee tapahtua maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelussa tutkittujen suunnitelmien mukaisesti. Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava Myyjän (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyntä. Hyväksytyyn pääsuunnittelijan/suunnittelutoimiston vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksynnän.

Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 30.4.2025, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

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.

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

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.1.2027.

Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on osittaisessa loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki Tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi. Tontti voidaan siten katsoa valmistuneeksi vaikka Tontilla olevaa yhteistä piha-aluetta jää vielä valmistumatta.

## 8. Maaperäehto

Myyjänä toimivan entisen vuokranantajan ja ostajana toimivan entisen vuokralaisen (Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20) välillä on ollut maanvuokrasopimus (nro 12725) 1.5.1984 alkaen po. tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka. Alkuperäisen 1.5.1984 alkaneen vuokrasopimuksen mukaisesta tontista 17051/3 on muodostettu tontit 17051/29, 31, 32 ja 33. Tässä kaupassa on kysymys vuokra-alueena toimineen tontin 17051/29 myymisestä vuokralaisena toimineelle ostajalle.

Vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole aiemmin eikä myynnin yhteydessä tutkittu. Mikäli myytävällä tontilla (entisellä vuokra-alueella) havaitaan maaperän pilaantumista, ostaja vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman vuokrasuhteen aikana että tämän kaupan jälkeen tapahtuneesta po. tontin maaperän pilaantumisesta. Ostaja on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan po. tontin maaperän.

Tontilla sijaitsee purettava rakennus, joka purkamisesta ja maaperässä mahdollisesti olevien jätteiden poistamisesta ostaja vastaa kustannuksellaan.

Myyjä ei vastaa viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua maaperän puhdistamisesta tai maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

## 9. Maanalaiset hankkeet

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

Olemassa olevat maanalaiset tilat ja tunnelit tulee ottaa huomioon rakentamisessa ja niiden vaikutuksista tulee neuvotella tilojen omistajien kanssa.

## 10. Energiakaivot

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 kiinteistön osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa kaupungin mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

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. Selvyiden vuoksi todetaan, ettei Kaupunki korvaa asiassa myöskään mitään välittömiä ja/tai välillisiä vahinkoja, kuten korvaavan vastaavan tasoisen energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvia kohtuullisia kustannuksia, Ostajalle.

## 11. Louhe

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettava kiviaines (louhe) on kaupungin omaisuutta. Ostaja on velvollinen kuljettamaan louheen korvauksetta Kaupungin osoittamaan vastaanottoaikaan. Ostaja on velvollinen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan Kaupungin massakoordinaattorilta irrotettavan kiviaineksen vastaanottoaikaan. Mikäli Kaupungilla ei ole osoittaa kiviaineksille vastaanottoaikaakaan eikä Kaupunki muuta ilmoita, kiviaineksen omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Mikäli kiviainesta ei ole irrotettu viiden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, siirtyy kiviaineksen omistusoikeus Ostajalle.

## 12. Autopaikkojen järjestäminen

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset Tontin käytön edellyttämät autopaikat Tontin alapuoliseen maanalaiseen tilaan (kaavamerkintä ”map”).

## 14. Väliaikainen pysäköinti

Mikäli edellä mainitut Tonttia palvelevat autopaikat eivät ole käyttönotettavissa, kun Tontille rakennettavat asunnot otetaan käyttöön, Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mahdollisesti vaadittavista Tonttia palvelevien autopaikkojen väliaikaisjärjestelyistä. Väliaikaiseen pysäköintiin käytettävien alueiden käytöstä tulee sopia hyvissä ajoin yleisten alueiden ja tonttien osalta kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö ja valvonta -yksikön kanssa.

## 15. Johtoehto

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

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

Rakennusten perustamisessa tulee ottaa huomioon Tontille jäävät maanalaiset johdot. Johdon huomioimisesta on sovittava johdon omistajan kanssa.

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

Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä 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. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontilla/Tonteilla olevien johtojen, putkien yms. siirroista.

## 16. Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat

Ostaja on velvollinen Tontin osalta selvittämään sähköverkosta vastaavalta taholta Tontille sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

### 16.1 Muuntamo

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Helen Sähköverkon jakelumuuntamo sijoitetaan rakennuksen pohjakerrokseen korttelialueella 17051.

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan uudisrakentamisen yhteydessä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamotilan tai erillismuuntamon sijoittamisen Tontille/Tonteille/Kaupan kohteelle. Muuntamotila tai erillismuuntamo sijoitetaan maan tasoon mahdollisimman lähelle katua 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/Tonteilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa. Muuntamotila tai erillismuuntamo toteutetaan Helen Sähköverkko Oy:n käyttöön. Muuntamotilan tai erillismuuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Ostaja ottaen huomioon jäljempänä mainittu kustannusten maksamisesta.

Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan ennen muuntamotilan tai erillismuuntamon rakentamisen alkamista Helen Sähköverkko Oy:n kanssa mainittujen tilojen suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannusten maksamisesta Ostajalle Helsingin kaupungin alueella tavanomaisesti noudatettavien ehtojen mukaisesti. 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.

### 16.2 Jakokaapit

Kaupungin niin vaatiessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tontille/Tonteilla myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan jakokaappien tilojen tai vastaavien sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja

uudistamisen Tontilla/Tonteilla 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 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.

### 16.3 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/Tonteilla 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.

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

### 17. Rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.

Ostaja on velvollinen Tontin toteuttamisen yhteydessä kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä naapuritonttien 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 kaupunkiympäristön toimialan 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 rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun kanssa sekä sijoitusluvista/sijoitussopimuksista tai muista vastaavista luvista Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan Asukas- ja yrityspalvelut - palvelun kanssa.

Mikäli mainitut kiinteistöt ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä siten, että osapuolten kohtuulliset intressit tulevat huomioiduksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää Asukas- ja yrityspalvelut -palvelu.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden 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 rasitteista.

Mikäli Tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa Tonttia koskevat rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

## 18. Väestönsuojatilojen järjestäminen

Ellei Kaupunki toisin määrää, Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat Tontille/Tonteille/Kaupan kohteelle rakennettaviin väestönsuojaihin.

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

## 19. Ohjeistukset

Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12617, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Lisäksi Ostaja on velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

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

## 20. 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/Tonteilla 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 Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelun kanssa sen määräämin ehdoin. Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, asukas- ja yrityspalvelun 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.

## 21. Yleisen alueen rajalle sijoittuvat rakenteet

Tontin ja yleisen alueen välille sijoittuvat mahdolliset tukimuurit, perustukset, kannattimet tai muut vastaavat yhteiset rakenteet kuuluvat Ostajan vastuulle.

## 22. Asemakaavaan merkitty johtovaraus ja yhdyskuntateknisen huollon tunneli

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että Tontin alueella sijaitsee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johto tulee ottaa huomioon rakentamisessa johdon omistajan hyväksymällä tavalla.

Lisäksi Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että Tontilla kulkee yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa. Tunnelin läheisyydessä rakennettaessa on huomioitava HSY:n tunneliohje.

## 23. Runkomelu

Ostajan tulee asuinrakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa huomioida Radiokadulla liikennöivän raitiolinjan mahdolliset melu- ja värinävaikutukset.

## 24. Kauppaehtojen siirto

Edellä kohdissa 11 – 23 mainitut määräykset tulee ottaa Kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

## 25. Irtain omaisuus

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta eikä sellaisen luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

## 26. Sopimussakko

Jos Ostaja ei noudata tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä Kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

## 27. Vahingonkorvaus

Sopimussakon lisäksi Ostaja on velvollinen korvaamaan Myyjälle ja/tai kolmannelle tämän sopimuksen ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti.

## 28. Vastuuvapaus

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

Myyjä 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.

Myyjä ei myöskään vastaa vahingoista, mikäli viivästyminen johtuu tontilla sijaitsevien, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtämisistä. Lisäksi Myyjä 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 viivästyminen tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

Myyjä 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 Myyjän niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan tontin luovutusta edeltävään kuntoon.

## 29. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

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

## 30. Allekirjoitukset

Helsingissä, \_\_\_\_\_kuun \_\_. päivänä 20\_\_

Myyjä

Ostaja

Aika ja paikka edellä mainitut.

Julkisen kaupan vahvistajan todistus