

# KAUPPAKIRJA

## OSAPUOLET

### MYYJÄ

Helsingin kaupunki  
(Y-tunnus 0201256-6)  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Kaupunki")

### OSTAJAT

Asunto Oy Helsingin Newton, määräosan 1 / 183.990 ostajana  
(Y-tunnus: 2961570-3)  
c/o Lehto Asunnot Oy  
Voimatie 6 B, 90460 Kempele

(jäljempänä "Newton")

ja

FIM Vuokratontti Ky (Y-tunnus: 2924000-8)  
tai FIM Tonttirahasto I Ky (Y-tunnus: 2682966-9), määräosan 75.114 /  
183.990 ostajana  
c/o FIM Pääomarahastot Oy ja FIM Kiinteistö Oy  
Mikonkatu 9  
00100 Helsinki

(jäljempänä "FIM")

(Newton ja FIM jäljempänä yhdessä "Ostajat")

(Kaupunki ja Ostajat jäljempänä yhdessä "Osapuolet")

### TOTEUTTAJA

Lehto Asunnot Oy  
(Y-tunnus 0189229-0)  
Voimatie 6 B, 90460 Kempele

(jäljempänä "Lehto")

Toteuttaja toimii FIMin sijasta Kaupan Kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana. FIM toimii kaupan rahoittajana ja tulevana vuokranantajana.

Tämän kauppasopimuksen allekirjoituksin Toteuttaja ottaa kauppahinnan sekä varainsiirtoveron maksua lukuun ottamatta yksin vastattavakseen kaikki tässä kauppasopimuksessa mainitut Ostajan vastuulle kuuluvat velvoitteet. Kauppasopimukseen perustuvat oikeudet säilyvät Ostajalla. Mikäli FIM joutuu kauppasopimuksen perusteella tai muutoin mak-

samaan vahingonkorvausta Toteuttajan laiminlyödessä tämän kauppasopimuksen mukaisia velvoitteitaan, on Toteuttajan maksettava vastaava vahingonkorvaus täysimääräisesti FIMille.

## KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta 29.5.2018 (281 §)

Kaupunginhallitus 18.6.2018 (442 §)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön päätös [•]<sup>1</sup>

Tonttipäällikön päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

Rakennuslupa 10-2497-19-A, joka on saanut lainvoiman 13.12.2019.

## KAUPAN KOHDE

Määräosa 75.115/183.990 Helsingin kaupungissa sijaitsevasta tontista 10575/30 (jäljempänä ”Määräosa”). Tontin kiinteistötunnus on 91-10-575-30 (jäljempänä ”Tontti”). Tontin lähiosoite on Työpajankatu 6.

Kartta Tontista on tämän kauppakirjan liitteenä.

Tontti on osa asemakaavan mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

## KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Tämä kauppakirja perustuu Kaupungin Määräosan myyjänä ja Lehdon perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun Määräosan ostajana välillä 27.9.2018 allekirjoitettuun esisopimukseen, Helsingin kaupunginhallituksen päätökseen Tontin varaamisesta ja myymisestä 18.6.2018 (442 §) sekä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön myyntipäätökseen [•]<sup>2</sup>.

Allekirjoittamalla tämän kauppakirjan, Osapuolet toteavat, että Kaupungin ja Lehdon välillä 27.9.2018 allekirjoitetun esisopimuksen kaupan toteuttamiselle asettamat ehdot ovat täyttyneet.

Kaupunki on vuokrannut Tontin, johon Määräosa kohdistuu, Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannille 1.1.2011 alkaen. Aluetta koskeva asemakaava (nro 12390) on saanut lainvoiman 2.6.2017.

Lehto on hankkinut Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannin omistukseensa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistö Oy Helsingin Merihermanni on kokonaisjakautunut 31.5.2019 kolmeksi yhtiöksi, Asunto Oy

<sup>1</sup> Kaupunki täydentää uuden päätöksen tiedot.

<sup>2</sup> Kaupunki täydentää uuden päätöksen tiedot.

Helsingin Edisoniksi, Asunto Oy Helsingin Newtoniksi ja Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3:ksi. Asunto Oy Helsingin Edison, Asunto Oy Helsingin Newton ja Asunto Oy Helsingin Vanha Talvitie 3 ostavat Tontin määräosin yhdessä FIM:n kanssa.

Edellä mainittu Tonttia koskevaa maanvuokrasopimus päätetään kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Tämän kauppakirjan lisäksi Osapuolet ovat velvollisia noudattamaan kaupunginhallituksen 18.6.2018 (442 §) päätöksen ja sen liitteiden mukaisia varausehtoja sekä 27.9.2018 allekirjoitetun Kaupungin ja Lehdon välisen esisopimuksen mukaisia ehtoja.

Määräosan ostamisen yhteydessä Tontin määräosat 66.900/183.990 myydään Asunto Oy Helsingin Edisonille ja määräosat 41.975/183.990 Asunto Oy Helsingin Vanha Talvitie 3:lle. Ostajat ja muut yllä mainitut määräosien ostajat tekevät ostamisen yhteydessä tämän kauppakirjan liitteinä olevan hallinnanjakosopimuksen, jonka mukaisesti FIM tulee hallitsemaan Tontin hallinta-alueen B (siten, kuin se on hallinnanjakosopimuksessa määritetty). FIM tulee ostamaan yllä mainitun määräosan siinä tarkoituksessa, että se vuokraa siihen liittyvän hallinta-alueen B ja mahdollisesti myy kokonaan tai osittain määräosansa Asunto Oy Helsingin Newtonille.

## KAUPPAHINTA

Määräosan kauppahinta on [●]<sup>3</sup> euroa, josta Newtonin osuus on [●]<sup>4</sup> euroa, ja FIM:n osuus [●]<sup>5</sup> euroa.

Kauppahinta on määritetty rakennusluvan mukaisen käytetyn rakennusoikeuden kerrosalamäärän 7 511,5 km<sup>2</sup> perusteella ja on 498 euroa per Määräosan rakennusoikeuden kerrosneliometri. Toteutettava kerrosala Määräosalla on yhteensä 7 325 asuinkerrosalaa (k-m<sup>2</sup>) sekä 186,5 liikerakennusten kerrosalaa (k-m<sup>2</sup>).

Edellä mainittuun kauppahintaan sisältyy rakennuslupaan liittyvän selostuksen perusteella määritetty lisäosa 29.675,00 euroa. Selostuksen mukaan toteutettava asuinkerrosala ylittää kaavanmukaisen kerrosalan 61 k-m<sup>2</sup>, josta Määräosan (ja hallinta-alueen B) osuus on 25 k-m<sup>2</sup>. Kaavanmukaisen kerrosalan ylittävältä osalta kauppahinta on 1.187 euroa kerrosneliometriltä.

Kiinteistökaupan yhteydessä peritään esisopimuksen mukaiselle kauppahinnalle lisäosineen kolmen prosentin vuotuista korkoa rakennustöiden aloittamisesta 9.8.2019 alkaen.

## MAKSUTAPA

Ostajat ovat maksaneet kauppahinnan Kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea Pankki Suomi Oyj (maksutunnus TO 6139), mikä kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

<sup>3</sup> Kaupunki täydentää kauppahinnan 3% koron osalta.

<sup>4</sup> Kaupunki täydentää kauppahinnan 3% koron osalta.

<sup>5</sup> Kaupunki täydentää kauppahinnan 3% koron osalta.

## LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä Määräosasta lisäkauppahintaa lainvoimaisen rakennusluvan 10-2497-19-A mukaisen rakennuksen hyväksytyyn käyttöönottoon asti, mikäli hallinta-alueelle B toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta enemmän kuin 7 325 km<sup>2</sup> ja/tai muuta liike-, toimisto tai muuta vastaavaa, ei asumista palvelevaa rakennusoikeutta enemmän kuin 186,5 km<sup>2</sup>. Lisäkauppahintaa peritään 1.187,00 euroa kerrosneliömetriltä.

## MUUT EHDOT

### 1. Omistus- ja hallinto-oikeuden siirtyminen

Omistusoikeus Määräosaan siirtyy Ostajille kauppakirjan allekirjoituksin. Tontin hallinta on Newtonilla, Asunto Oy Helsingin Edisonilla ja Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3:lla maanvuokrasopimuksen perusteella tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

### 2. Rasitukset ja rasitteet

Määräosa myydään kiinnityksistä vapaana. Ostajat ovat tietoisia Tonttiin kohdistuvasta vuokraoikeudesta 91-10-272-3-L1. Vuokraoikeuteen 91-10-272-3-L1 kohdistuvat kiinnitykset on kuolettu tämän kaupan toteuttamisen yhteydessä. Kaupunki vakuuttaa, ettei Tonttiin kohdistu muita rasituksia, rasitteita tai kolmansien oikeuksia kuin ne, jotka käyvät ilmi [pvm] päivätyltä kiinteistörekisteriotteesta ja [pvm] päivätyltä rasitustodistukselta.

### 3. Verot ja maksut

Kaupunki vastaa Tontin ja siten Määräosan kiinteistöverosta vuodelta 2020. Tämän jälkeen Määräosan kiinteistöverosta vastaa Ostaja.

Toteuttaja maksaa kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun.

Muista maksuista Osapuolet vastaavat kumpikin omistusaltaan.

### 4. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet seuraaviin Määräosaa ja Tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- maanvuokrasopimus 30.12.2010 ja sen muutossopimus 13.11.2017 ja niihin liittyvät rasiteluonteiset ehdot
- lainhuutotodistus [pvm]
- rasitustodistus [pvm]
- kiinteistörekisteriote [pvm]
- asemakaavaa nro 12390 koskeva kaavakartta ja -määräykset
- maaperätutkimus [pvm]

Ostajat ovat tietoisia, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

Ostajat ovat tietoisia Tonttia koskevista rasitesopimusluonnoksista (ajoluiskaa koskeva rasitesopimus ja kulkurasitetta, seinärasitetta sekä palomuurien korvaamista osastoivilla rakenteilla koskeva sopimus) ja sitoutuu niitä noudattamaan. Rasitesopimusluonnokset ovat kauppakirjan liitteenä ja Ostajat allekirjoittavat sopimukset puolestaan tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä luovutuksensaajana. Ostajat hyväksyvät, että sopimusten mukaiset rasitetoimitukset saatetaan vireille viipymättä sen jälkeen, kun kaikki osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimukset. Ajoluiskaa koskevien kustannusten perimisestä on sovittu tämän kauppakirjan kohdassa 10.

Ostajat ovat tarkastaneet Tontin ja Määräosan, niiden alueen sekä rajat. Ostajat ovat todenneet Määräosan vastaavan ominaisuuksiltaan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostajat ovat tietoisia siitä, että Tontilla sijaitsee käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Lehto on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkiympäristön johtotietopalvelusta (p. 09 310 31930).

Ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla. Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostajat ovat velvollisia sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) sekä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

## 5. Asuntohankkeen hallintamuodot

Lehdon tulee huolehtia siitä, että Tontin asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % toteutetaan omistusasuntotuotantona. Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa omalle tontille. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>. Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa omalle tontilleen.

Edellä mainitun omistusasuntotuotannon lisäksi Tontille saadaan toteuttaa sääntelemättömää vuokra-asuntotuotantoa tai muuta asemakaavamääräysten sallimaa tuotantoa.

## 6. Hankkeen energiatehokkuus

Lehto (omasta ja Ostajien puolesta) on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavia rakennuksia koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku 80 kWh/(m<sup>2</sup>vuosi).

Kaupunki hyväksyy annetun selvityksen.

## 7. Muut ohjeet ja luvat

Lehto on velvollinen Tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun 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.

Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä Tontille ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

## 8. Suunnitelmien yhteensovittaminen ja työmaaehto

Ostajat ovat tietoisia siitä, että Tontin rakentamiseen saattaa vaikuttaa Tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Ostajat ovat velvollisia osaltaan kohtuudella käytössään olevin keinoin kustannuksellaan yhteensovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Lehto on velvollinen työmaan järjestämisessä ja Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

## 9. Maaperän puhdistamisvastuu ja puhdistamisen toteutus rakentamisen yhteydessä

Kaupunki ilmoittaa Ostajille, että Tontin maaperä ja pohjavesi ovat sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi pilaantuneet. Tontti kunnostetaan riskinarvioperusteisesti asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräiset kustannukset jaetaan Lehdon ja Kaupungin välillä seuraavasti: Lehto vastaa Tontin ja pysäköintiin osoitetun alueen kaikista poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista purettavan rakennuksen kohdalla nykyisestä maanpinnasta 2,5 metrin syvyyteen asti. Siltä osin, kun rakennuksessa on kellari, vastaa Lehto poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista 1,00 metrin syvyyteen kellarin lattiatasosta alaspäin. Rakennuksen ulkopuolelle jäävien alueiden osalta Lehto vastaa poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista nykyisestä maanpinnasta 1,00 metrin syvyyteen asti. Sikäli kun Lehdolle tai Ostajille aiheutuu kustannuksia pohjaveden pilaantumisesta johtuen Tontilla tapahtuvaan asuinrakentamiseen liittyen, vastaa Kaupunki tähän liittyen tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Kaupunki vastaa kunnostukseen liittyvästä jälkitarkkailusta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki vastaa alueen kaikista muista rakentamisen vuoksi poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista seuraavin poikkeuksin: Mahdollisesti vielä löytyvien putkien, johtojen, kanaalien, paalujen yms. poistamisesta vastaa Lehto.

Kaupunki korvaa Lehdon tai Ostajien ilmoituksen perusteella Lehdolle tai Ostajille edellä sanotut Kaupungin vastuulla olevat ylimääräiset kustannukset Lehdon tai Ostajien esittämän ja Kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti. Korvattavista ylimääräisistä kustannuksista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut ylimääräiset kustannukset voidaan korvata vain, jos korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

## 10. Ajoluiskan toteuttaminen ja kustannukset

Kaupan kohteena oleva Tontti 91-10-575-30 on osallisena rasitesopimuksessa, joka koskee Työpajanpihankorttelin tonttien yhteiskäyttöön tarkoitettua ajoluiskaa. Tontilla 91-10-575-30 on oikeus ryhtyä käyttämään ajoluiskaa rasitesopimuksessa mainituin ehdoin. Rasitesopimus on tämän kauppakirjan liitteenä.

Lehto on maksanut ajoluiskan toteuttamiskustannuksista 13.12.2019 272.000,00 euroa, joka vastaa puolta Tontille 91-10-575-30 jyvitetystä ajoluiskan toteuttamiskustannusten osuudesta. Lehto maksaa jäljellä olevan osuuden ajoluiskan toteuttamiskustannuksista, 272.000,00 euroa Tonttia koskevien määräosien kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä.

Lehto on maksanut yllä mainitun osuuden ajoluiskan toteuttamiskustannuksista Kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea Pankki Suomi Oyj (maksutunnus TO 6139), mikä summa kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Lehto on maksanut Tontin osuuden ajoluiskan toteuttamisen kustannuksista sitä koskevan rasitesopimuksen mukaisesti. Kaupunki vahvistaa Tontin osuuden kokonaisuudessaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

## 11. Vastuunrajaus

Kaupunki ei vastaa mistään Ostajien hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajille eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajien 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 Ostajien hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka Ostajat joutuvat tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tontin osalta.

Kaupunki ei vastaa Ostajille myöskään viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajien hankkeelle saattaa aiheutua Tontin maaperän puhdistamisesta tai Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

## 12. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos Lehto ei noudata tätä kauppakirjaa Lehtoa koskevin ehdoin, esisopimusta, varausehtoja tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, eikä Kaupungin kirjallisesta huomautuksesta huolimatta korjaa rikkomusta 30 päivän kuluessa, on Lehto velvollinen suorittamaan sopimussakkoa enintään 2.000.000 euroa.

## 13. Riitojen ratkaisu

Tätä kauppaa koskevat mahdolliset riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta

yksimielisyyteen, annetaan kaupasta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi ensimmäisenä oikeusasteena.

## LIITTEET

Kartta

Hallinnanjakosopimus

Ajoluiskaa koskevaa rasitesopimusluonnos

Kulkurasitetta, seinärasitetta ja palomuurien korvaamista koskeva rasitesopimusluonnos

## PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty viisi yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi kullekin Ostajalle, yksi Lehdolle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä pp. päivänä xxkuuta 2020

Helsingin kaupunki

Asunto Oy Helsingin Newton

Nimi  
asema  
tonttipäällikön valtuuttamana

Jussi Rantanen

Lehto Asunnot Oy

FIM Vuokratontti Ky / FIM Tonttirahasto I Ky

Jussi Rantanen  
valtakirjalla

Petri Jokinen

Ville Vääränen

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Helsingin kaupungin puolesta tonttipäällikön valtuuttamana myyjänä ja Jussi Rantanen Asunto Oy Helsingin Newtonin puolesta ostajana, Petri Jokinen tai Ville Vääränen FIM Vuokratontti Ky:n tai FIM Tonttirahasto I Ky:n puolesta ostajana, sekä Jussi Rantanen Lehto Asunnot Oy:n puolesta toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä pp. päivänä xxkuuta 2020