

luonnos 26.8.2020/mt

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Sörnäistenkatu 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Kaupunki")

OSTAJA

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Meri-Polaris
Y-tunnus 2806933-3
Polariksenkatu 9 A 3, 00540 Helsinki

(jäljempänä "Ostaja")

(Kaupunki ja Ostaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus 25.8.2014 (836 §)
Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö 21.11.2017 (71 §)
Päätös on lainvoimainen

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös xx.xx.2020, xxx §

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

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti 10587/11.

Kiinteistötunnus: 91-10-587-11.

Lähiosoite: Polariksenkatu 9

Tontin pinta-ala on 720 m², ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on enintään kolmikerroksisten asuinrakennusten korttelialue (A-1).

(jäljempänä myös Tontti)

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Kalasataman Sörnäistenniemen asuinrakennusten tontin 10587/11 Saraco D&M Oy:lle vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteuttavien omistusasuntojen suunnittelua sekä rakennuttajakonsulttivetöisen ryhmärakennuttamishankkeen organisointia varten 31.12.2016 saakka muun muassa ehdolla, että tontti luovutetaan myymällä, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Saraco D&M Oy esitti kaupungille tontin myynnin osalta, että tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen lisättäisiin vuokralaiselle tontin osto-oikeus. Tonttiosaston mukaan (sähköpostiviesti 19.8.2016) asiassa voitiin toimia esitetyllä tavalla ottaen huomioon edellä mainittu kaupunginhallituksen myyntipäätös 25.8.2014 (836 §) ja että tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään tai delegoimaan asuntotonttitiimin tiimpäällikölle osto-oikeusehdon sisällyttämisestä pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen ja että hankkeella oli kova kiire aloittaa rakentaminen tontilla.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 21.11.2017 (71 §) vuokrata Ostajalle Tontin asuntotarkoituksiin ajaksi 16.11.2017 – 31.12.2075 päätöksessä mainituin ehdoin (vuokrasopimus nro 24508, A1110-232).

Osapuolet ovat allekirjoittaneet 14.12.2017 Tonttia koskevan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen (nro 24508), johon on sisällytetty osto-oikeus tonttiin muun muassa seuraavin ehdoin.

Vuokralaisella on oikeus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Osto-oikeus on voimassa yhteensä kymmenen vuotta (5 vuotta + 5 vuotta) maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan 16.11.2017 alkamisesta lukien.

Osto-oikeusehdon mukainen kauppahinta perustuu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun johtoryhmän ja asuntotonttitiimin tiimpäällikön päätöksen 21.11.2017 (71 §) mukaiseen asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 65,00 euroa/k-m² (ind. 100).

Koska osto-oikeusehtoa ei ehditty tuolloin saattaa hankkeen kiireen vuoksi lautakunnan päätettäväksi, osto-oikeusehtoon lisättiin kuitenkin varauma, jonka mukaan, mikäli tontin kauppahinta ylittää 1,5 miljoonaa euroa, niin tällöin Helsingin kaupungin osalta kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään tontin kaupasta ja että kauppa tullaan esittämään mainitun lautakunnan päätettäväksi.

Tontille on toteutettu ryhmärakennuttamismenettelyllä 18 sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntoa yhteensä 1 200 k-m². Asunnot

on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön 14.02.2019.

Tontin myynti perustuu mainitun osto-oikeusehdon täyttämiseen ja tätä kauppaa koskevaan kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen. Samalla tonttia koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus merkitään päättyneeseen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta on 1 541 280 (miljoona viisisataaneljäkymmentäyksituhatta kaksisataakahdeksankymmentä) euroa (1 200 k-m² x 65,00 euroa/k-m² x 19,76).

Kauppahinta vastaa nykyarvon (7/2020, ind. 1976) mukaista noin 1 284 euroa/k-m²:n yksikköhintaa.

LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä Tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin, mikäli Tontille toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 1 200 k-m² ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen edellä kauppahinnan määräytymisessä käytettyä asuinrakennusoikeuden yksikköhintaa.

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kauppahinnan Kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)*, mikä kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

MUUT EHDOT

1 § Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

2 § Tontti myydään kiinnityksistä ja rasituksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vapaana ottaen kuitenkin huomioon, mitä tässä kauppakirjassa on jäljempänä mainittu päätettävää vuokrasopimusta koskevista kirjauksista ja kiinnityksistä sekä 22 §:ssä mainitusta 9.5.2016 voimaan tulleesta yhteisjärjestelysopimuksesta.

Osapuolet toteavat, että Ostaja on hallinnut kaupan kohdetta 16.11.2017 alkaen 14.12.2017 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella nro 24508.

Tonttia koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus (nro 24508) merkitään päättyneeseen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokrasopimuksen mukaisena vuokranmaksun ym. vakuutena ollut todistukseksi tontin vuokraoikeuteen (laitostunnus 91- 10- 587- 11- L1) vahvistetusta kiinnityksestä xx.xx.201x saatu xxx xxx euron määräinen panttikirja on luovutettu Ostajalle kaikista panttioikeuksista ja sitoumuksista vapaana tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

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 2020 maksumun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostaja vuodesta 2021 alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

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

Kaupunki sitoutuu palauttamaan tai hyvittämään Tontin kauppahinnassa Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksen jälkeiseltä ajalta mahdollisesti suoritettun Tontin maanvuokran osuuden.

4 § Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartta ja –määräykset
- yhteisjärjestelysopimus

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

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

6 § Tontille on toteutettu ryhmärakennuttamishankkeena vapaaehtoisia omistusasuntoja (pienkerrostalo) 1 200 k-m². Hitas-sääntelyä ei noudateta.

7 § Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 11780, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin rakennusviraston laatimaa po. osa-aluetta koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimien 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.

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

8 § [Yhteistyö]

Tontin suunnittelu ja toteutus on tapahtunut konsultti-aloitteisena ryhmärakennuttamismenettelynä yhteistyössä Kaupungin eri yksiköiden kanssa.

9 § [Varauspäätöksen noudattaminen]

Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 25.8.2014 (836 §) ja sen liitteiden mukaisia varausehtoja, kuten Kalasataman Sörnäistenniemen lisäehtoja (muun muassa Kalasataman älykkäitä energiajärjestelmiä koskevat ehdot ja ohjeet), ellei tämän kauppakirjan ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

Edellä mainitun varauspäätöksen perusteella Ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa jäljempänä kohdissa 10 – 13 mainittuja ja tässä kauppakirjassa tarkennettuja Sörnäistenniemen lisäehtoja.

[Energiehokkuus]

Ostaja ilmoittaa, että se on esittänyt maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan Asunto-osakeyhtiö Helsingin Meri-Polariksen rakennuksen suunniteltu energiehokkuusluokka on C (E-luku 118 m²/kWh/vuosi).

10 § [Alueellinen palveluyhtiö]

Ostaja on velvollinen liittymään osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kalasataman Palvelu Oy:hyn, kaupungin määräämin ehdoin.

Ostaja on velvollinen tekemään palveluyhtiön kanssa Kalasataman aloitusalueen (1. toiminta-alueen) maantasoista autopaikoitusta, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotilaa koskevan liittymissopimuksen ja suorittamaan omarahoitusosuuden indeksitarkistuksineen palveluyhtiölle.

Ostaja on allekirjoittanut 21.5.2018 liittymissopimuksen palveluyhtiön kanssa ja suorittanut 9.4.2018 omarahoitusosuuden indeksitarkistuksineen 83 859,78 euroa palveluyhtiölle.

Lisäksi Ostaja on velvollinen suorittamaan liittymissopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle.

Mikäli Ostaja luovuttaa Tontin omistusoikeuden rakennuksineen myöhemmin toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään liittymissopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

11 § [Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

Ostaja on velvollinen järjestämään Tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, muovi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Ostaja on velvollinen ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkaaksi Kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei Kaupunki muuta päätä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, 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.

Ostaja on allekirjoittanut 27.3.2018 merkintäsopimuksen yhtiön kanssa ja suorittanut 3.4.2018 osakkeiden merkintähinnan 49 241,87 euroa yhtiölle. Ostaja on allekirjoittanut 1.11.2018 käyttösopimuksen yhtiön kanssa.

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 tai Tonttia palvellen muualle tarkoituksenmukaiseen paikkaan.

Kaupungilla ja tämän määrämällä on oikeus määrätä korttelia 10587 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys ja jätehuolto järjestetään Kaupungin määrämällä tavalla (korttelikohtainen kierrätyshuone).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennuksen käyttöönottoon mennessä, Ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan Tontin jätteenkeräyksestä ja jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmien. Kaupunki ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli Ostaja luovuttaa Tontin omistusoikeuden rakennukseen myöhemmin toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiötä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

12 §

[Logistiikkasuunnitelmat]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan Tontin rakentamisen ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden (projektipäällikkö Pekka Mukkala, puhelin 310 38515) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudella tai sen määrämällä kolmannella osapuolella.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua Kaupungin hyväksymää Tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman Sörnäistenniemen alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden

ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimukseen ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli Ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata edellä mainittuja 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 täysimääräisinä Ostajalta.

13 § [Ympäristötaiteellinen maksu]

Ostaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa Tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskukselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

Ostaja on maksanut 29.11.2017 mainitun ympäristötaidemaksun 11 605,00 euroa Kaupungille.

14 § [14 - 17 jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja]

Tonteilla 10587/1, 3, 11 (entiset 4-9) ja 12 (entinen 2) on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin 10587 alueelle tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätteen keräystä ja jätehuoltoa varten.

15 § Tonteilla 10587/1, 3, 11 ja 12 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10587/3 toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putki-keräysjärjestelmällä.

16 § Tonteilla 10587/1, 3, 11 ja 12 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön yhteispihatontille (AH) 10587/13 toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätteen keräystä varten sekä niitä varten tontin 10587/13 alapuoliseen tilaan pysäköintilaitokseen toteutettavaa teknistä tilaa.

17 § Selvyyden vuoksi todetaan, että tontti 10587/11 on velvollinen tarvittaessa sallimaan myös tonteille 10587/1, 3 ja 12

14 §:ssä mainittujen jätteen keräykseen ja jätehuoltoon liittyvien kohteiden käytön vuokra-alueella.

Tontit 10587/1, 3, 11 ja 12 ovat velvollisia keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

18 § [18 - 19 Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

Tontilla 10587/11 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780, poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan edellyttämät 11 autopaikkaa omalle tontilleen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun tontin asukkaiden käytössä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunkipientalotontille (A-1) 10587/11 toteutettavat po. pysäköintilaitoksen osat katsotaan kuuluvaksi mainittuun tonttiin ja olevan osa tontin rakenteita.

19 § Tontilla 10587/11 on oikeus ajoon ja kulkuun tontin (AH) 10587/13 alapuolelle sijoitettavaan kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen sekä hallinnoimilleen omalla tontilla laitoksen tasolla sijaitseville autopaikoilleen (11 autopaikkaa). Samoin tontilla 10587/11 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaojitusjärjestelmää.

Tontit 10587/1, 3, 11 ja 12 ovat velvollisia sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemärin ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ja sen ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavan ja rakennuslupaan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaojitusjärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

20 § [Maaperäehto]

Kaupunki ilmoittaa, että korttelin 10587 maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta osittain pilaantunut.

Korttelin 10587 maaperä on puhdistettu rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 675) antaman ympäristöluvan mukaisesti. Tontilla 10587/11 ei ole todettu kunnostuksen yhteydessä pilaantunutta maata eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin.

Mikäli Tontilla kuitenkin havaitaan pilaantuneisuutta, Ostajan tulee ottaa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä Kaupunkiin. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Ostaja kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne Kaupungin osoittamaan vastaanottoaikaan. Kaupunki vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Kaupunki 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 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Edellä mainittu ei koske Ostajan toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Kaupunki maksaa kustannukset Ostajan esittämän ja myyjän hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen maankaivua.

Jos Tontille jää kunnostuksen jälkeen pilaantuneita maita, Ostajan tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun Tontilla sijaitsevat rakennukset on asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 ja aiemman vuokrasopimuksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjänä toimivan entisen vuokranantajan ja Ostajana toimivan entisen vuokralaisen välillä on ollut voimassa Tontista asuinalueen vuokrasopimus (nro 24508, vuokraustunnus A1110-232) 16.11.2017 alkaen Tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka. Tässä kaupassa on kysymys vuokra-alueena toimineen Tontin myymisestä osto-oikeusehdon perusteella asuntokäyttöön vuokralaisena toimineelle Ostajalle.

Mainitun vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole uudelleen tutkittu. Tämän vuoksi mikäli myytävällä Tontilla (entisellä vuokra-alueella) havaitaan maaperän pilaantumista, Ostaja vastaa kuitenkin kustannuksellaan sekä aikaisemman vuokrasuhteen aikana että tämän kaupan jälkeen tapahtuneesta Tontin maaperän pilaantumisesta. Ostaja on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan tontin maaperän.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja vastaa kuitenkin Tontin (entisen vuokra-alueen) pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista ja/tai sen jälkeen. Samoin vuokralainen vastaa vuokra-aikana vuokra-alueen ja Tontin myynnin jälkeen sen pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti on toimitettu vuokralaiselle.

21 § [Rasite-ehto]

Ostaja on velvollinen Tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikai-

siin maanvuokrasopimukseen ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien 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). Korttelin 10587 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan Tontilla asemakaavaan tai suunnitelmiin mahdollisesti merkittyjen yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varattujen Tontin osien käyttämisen asemakaavan tai suunnitelmien osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitut Tontin osat sekä kustannuksellaan pitämään ne kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Lisäksi Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia Tontilla viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla tontin osilla. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvontayksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu) hyväksyttäväksi.

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

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

22 § [Yhteisjärjestelysopimus]

Ostaja velvollinen noudattamaan tonttien 10587/ 1, 3, 11, 12 ja 13 sekä tontin 13 maanalaisen määräalan vuokralaisen/omistajien välillä 9.5.2016 voimaan tulleen muun muassa yhteistä pysäköintilaitosta, yhteispihaa, jätteiden syöttöpisteitä, korttelikohtaista kierrätyshuonetta, kunnallistekniikkaa sekä ulokeparvekkeita ja katoksia koskevan yhteisjärjestelysopimuksen ehtoja.

23 § [Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen Tontille. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. 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 Vesihuollolta 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.

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 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. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

24 §

[Johtoehto]

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

Ostaja on velvollinen 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, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) sekä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

Kaupunki vastaa mainitussa tilanteessa siirtokustannuksista edellyttäen, että Kaupungille osoitetaan kaupungin sisäisesti varat mainittuihin siirtoihin. Mikäli Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) ei osoiteta mainitussa tilanteessa määrärahoja, Kaupunki ja Ostaja neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa Ostaja tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin Kaupunki hyvittää siirron jälkeen Ostajalle siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset Tontin kauppahinnasta tai muulla Kaupungin esittämällä tavalla.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

25 §

[Lämpö- ja porakaivot ym.]

Ostaja on velvollinen noudattamaan tontille sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien (jäljempänä lämpökaivot) toteuttamisessa 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 ulkopuolisuudelle tontin osalle, mikäli naapurikiinteistön omistaja, mahdollinen haltija ja mahdollinen maanalaisen esteen/tilan haltija sen poikkeuksellisesti sallii (jäljempänä naapurin suostumus).
- Lämpökaivojen sijoittamiseen on myönnetty toimenpiteiden 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 täyttämistä.
- 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 ajankohdalla voimassa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanalaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kalliioresurssi-alueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa ostaja.

26 §

[Maanalaiset hankkeet]

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

27 § [Rakennusjätteet ym.]

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

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontin alueen maaperän puhdistamisesta tai Tontin alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

28 § [Yhteispihatontin määräalan vuokraaminen]

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa vuokraamaan määräalan erillisestä yhteispihatontista (AH) erillisellä maanvuokrasopimuksella esimerkiksi palveluyhtiön purkautuessa.

29 § [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.

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

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että Tontin kauppaa koskeva päätös oikaisuvaa-

timuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Tällöin Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

30 § [Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

Jos Ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä Kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Sopimussakosta riippumatta Ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä sopimuksessa tarkoitettuna rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua Kaupungille tai kolmannelle.

31 § [Riitojen ratkaiseminen]

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

32 § Ostaja suorittaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun ja vastaa myös muista mahdollisista viranomaismaksuista.

LIITTEET

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

Helsingissä x. päivänä xxxkuuta 2020.

Helsingin kaupunki

N.N

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Meri-Polaris

N.N

