

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

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

(jäljempänä: "kaupunki")

OSTAJA Asunto Oy Helsingin Atlantinkatu 12
Y-tunnus 2805386-8
c/o Sato-Asunnot Oy
PL 401, Helsinki

(jäljempänä: "ostaja")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus 27.4.2015, 438 §
Kaupunginhallitus 28.8.2017, 760 §
Kaupunginvaltuusto 27.9.2017, 326 §

*Kaupunkiympäristölautakunta xx.x.2018, xx §
Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.*

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 20828 tontti 8, kiinteistötunnus 91-20-828-8.

Lähiosoite: Atlantinkatu 12

Tontin pinta-ala on 1 888 m² ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä: "tontti").

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 10 062 500,00 (kymmenenmiljoonaa kuusikymmentäkaksituhatta viisisataa) euroa.

Kauppahinta perustuu vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien tontille toteutettavien vuokra- ja omistusasuntojen kerrosalaan, jota tontille toteutetaan yhteensä 8 750 k-m² ja sitä vastaavaan yksikköhintaan 1 150 euroa/k-m².

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan (10 062 500,00) ja koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutoslavan johdosta vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra- ja/tai omistusasuntoja ja/tai muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja yhteensä enemmän kuin 8 750 k-m².

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 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 2018 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja ostaja vuodesta 2019 alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

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

Kaupunki antaa suostumuksensa siihen, että ostaja voi hakea kaupan kohteeseen kiinnityksiä, ja että ne voidaan vahvistaa, vaikka lainhuutihakemus olisi jätetty lepäämään.

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 pääosin vapaarahoitteisia sääntelöttömiä vuokra-asuntoja. Tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voidaan kuitenkin toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina ilman Hitas-ehtoja.

Vuokra-asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavan rakennuksen käyttöön otosta lukien.

Ostaja on velvollinen ennen tontille toteutettavan hankkeen käyttöön ottoa esittämään kaupungille selvityksen asuntoluetteloineen niistä asunnoista, jotka aiotaan pitää vuokra-asuntokäytössä.

7 Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätösten 27.4.2015 (438 §) ja 28.8.2017 (760 §) mukaisia ehtoja, ellei tässä kauppakirjassa ole nimenomaisesti toisin sovittu.

Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen ja sen perusteella laadittujen lopullisten rakennuslupasuunnitelmien sekä niiden perusteella myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti.

8 Rakennuksen tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöön otettavaksi.

Kaupunki voi perustellusta syystä ja ostajan hakemuksesta myöntää edellä mainittuun määräaikaan pidennystä.

9 Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta 7.11.2017 ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” siihen kulloinkin mahdollisesti tehtävine täydennyksineen, lisäyksineen ja korjauksineen.

10 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontin yhteistyössä asemakaavoitus palvelun, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston, maanomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun, Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n sekä korttelin 20828 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 20828 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 20828 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.

Korttelin 20828 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta eikä tonttia saa aidata.

Ostaja on velvollinen tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden korttelin 20828 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.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Rasitteenluonteiset oikeudet, 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 edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai kaupunki toisin määrää.

Mikäli mainitut kiinteistöt eivät pääse em. asioista sopimukseen, kaupungilla on oikeus omistamiensa kiinteistöjen osalta päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta ostaja on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön kanssa sekä esittämään 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.

- 12 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan myytävän tontin osalta suunnittelemaan ja toteuttamaan asemakaavan määräysten mukaisesti kortteiden 20828 ja 20829 asu- mista palvelevan yhteiskäyttöisen piha-alueen läpikulkuyh- teyksineen ja velvollinen korvauksetta sallimaan mainittu- jen kortteiden asukkaiden oleskelun ja liikkumisen ton- tilla.
- 13 Kaupungilla ja sen määräämällä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa tontilla maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyt- täen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asema- kaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteutta- mista eivätkä käyttöä.
- 14 Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muu- tosta nro 12331, 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 viran- omaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.
- 15 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteauto- paikkansa korttelin 20828 alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Ellei kaupunki toisin määrää, mainittu pysäköintilaitos tulee suunnitella raken- nustechnisesti yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Ellei kaupunki toisin määrää, ajo- ja kulkuyhteys po. pysäköintilaitokseen tulee järjestää Kanariankujalta tontille 20828/2 toteutettavan ajoluiskan kautta.
- Tonteilla 20828/3, 7 ja 8 on korvauksetta pysyvä oikeus tarvittavilta osin sijoittaa po. pysäköintilaitos sekä siihen liit- tyvät laitteet ja rakenteet myös tontin 20828/2 alueelle. Py- säköintilaitos tulee tällöin suunnitella ja toteuttaa niin, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle tontille.
- Riippumatta siitä, toteutetaanko korttelin 20828 tontteja 3, 7 ja 8 palveleva pysäköintilaitos kerralla tai vaiheittain tont- tien 20828/3, 7 ja 8 omistajat tai vuokralaiset vastaavat yh- teiseen käyttöön jäävän pysäköintilaitoksen suunnittelu-, rakennuttamis- ja rakentamiskustannuksista toteutuneiden

todellisten kustannusten (omakustannusperiaate) mukaisesti ja osapuolille tulevien autopaikkojen suhteessa, elleivät osapuolet erikseen toisin sovi. Selvyyden vuoksi todetaan, että kustannusten jakoperusteena käytetään pysäköintilaitoksen kokonaisautopaikkamäärää (112 kpl) osapuolille jaettuna riippumatta siitä, toteutetaanko laitos vaiheittain tai yhtenä kokonaisuutena. Edelleen selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki ei kuitenkaan vastaa tässä kohdassa mainituista kustannuksista tai toimenpiteistä.

Tonttien 20828/2, 3, 7 ja 8 varauksensaajat/toteuttajat ovat velvollisia keskenään sopimaan pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä muista 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 aiheetonta 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 tontit -yksikön 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 aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

16

Tonttien 20828/2, 3, 7 ja 8 omistajat tai vuokralaiset vastaavat yhteiseen käyttöön jäävän yhteispihan suunnittelu-, rakennuttamis- ja rakentamiskustannuksista osapuolten hallinnoimien tonttien asemakaavan mukaisten rakennus-oikeuksien suhteessa, elleivät osapuolet erikseen toisin sovi.

Riippumatta siitä toteutetaanko pysäköintilaitos kerralla tai vaiheittain, tonttien 20828/2, 3, 7 ja 8 omistajat tai vuokralaiset vastaavat yhteiseen käyttöön jäävän pysäköintilaitoksen kannen päälle tulevan yhteispihan suunnittelu-, rakennuttamis- ja rakentamiskustannuksista osapuolten hallinnoimien tonttien asemakaavan mukaisten rakennus-oikeuksien suhteessa, elleivät osapuolet erikseen toisin sovi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki ei kuitenkaan vastaa tässä kohdassa mainituista kustannuksista tai toimenpiteistä.

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

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

- 18 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 tuntumassa liikkuville. 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 valvonta-yksikön ja tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta palvelun sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

- 19 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.

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.

- 20 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvääät, asfalttoinnin, 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 saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta tai tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

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

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

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

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

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.

22

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

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

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

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

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

merkintämaksun tai osan siitä ennen tontin kiinteistökaupan tekemistä, mikäli jätteen putkikeräysjärjestelmän rahoittaminen sitä painavista syistä edellyttää. Tällöin asian yksityiskohdista sovitaan tarkemmin erikseen.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostaja on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa käyttösovimuksen ennen tontille toteutettavan rakennuksen viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) tontille.

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

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

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

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle omistajalle.

23

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 tonttinsa 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 sähköjohtimien 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 muuntamotilat 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 sähköjohtimien 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.

ostaja on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviainek-
sista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupun-
gin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoit-
taa maa- ja kiviaineksille vastaanottoa paikkaa eikä kaupunki
muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoi-
keus siirtyy ostajalle. Tällöin ostaja on velvollinen kustan-
nuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien
säännösten mukaisesti.

Ostaja on velvollinen lunastamaan rakennustyön yh-
teydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuk-
sellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien
puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin
suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kau-
pungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun toi-
mintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

25 Ostaja on velvollinen huomioimaan tontin suunnittelussa ja
rakentamisessa muun ohella Hyväntoivonpuiston puisto-
suunnitelmat siten, että tontin kulkuyhteydet puis-
toon sekä mahdolliset pelastusreitit ym. suunnitellaan puis-
tosuunnitelmaa sekä siitä ilmeneviä periaatteita noudat-
taen. Tontilta puistoon tulevat kulkuyhteydet tulee
tällöin muun ohella suunnitella ja toteuttaa siten, että ne
muodostavat kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen kokonai-
suuden puistosuunnitelmissa esitettyjen yhteyksien
kanssa.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista suunnitel-
mista mahdollisesti johtuvista vahingoista, haitoista eikä
kustannuksista.

26 Ostajalla ja kortteleiden 20828 ja 20829 muilla tonteilla,
joita po. pelastustie palvelee, on oikeus käyttää liitekart-
taan (päiv. 20.11.2017) merkittyä asemakaavan muutok-
sen nro 12331 mukaisen Hyväntoivonpuiston puistoalueen
(VP) osaa pelastustienä. Liitekartassa osoitetun pelastus-
tien sijainti on viitteellinen ja pelastustien sekä nostopaik-
kojen tarkka sijainti on sovittava hyvissä ajoin ennen tontin
rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön
toimialan puisto- ja viheraluesuunnittelun kanssa. Ostajan
oikeus ei saa miltään osin rajoittaa alueen käyttämistä yleis-
enä puistoalueena.

Ellei kaupunkiympäristön toimiala toisin määrää, kaupun-
kiympäristön toimiala suunnittelee ja toteuttaa pelastustien
Hyväntoivonpuiston rakentamisen yhteydessä. Ellei kau-
punkiympäristön toimiala tai kaupunki toisin määrää, ostaja
vastaa yhdessä muiden kortteleiden 20828 ja 20829 tont-

tien vuokralaisten/yksityisten omistajien kanssa, joita po. pelastustie palvelee, pelastustien kunnossapidosta sisältäen talvikunnossapidon sekä rakenteellisen kunnossapidon. Kunnossapidolla tarkoitetaan tässä yhteydessä pelastuskäytön edellyttämää tasoa.

Ellei kaupunkiympäristön toimialan puisto- ja viheraluesuunnittelun kanssa toisin sovita, peritään pelastustien suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvat normaalin puistosuunnitelman mukaiseen puistorakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ostajalta sekä muilta kortteleiden 20828 ja 20829 tonttien vuokralaisilta/yksityisiltä omistajilta, joita po. pelastustie palvelee, toteutuneiden todellisten kustannusten mukaan. Kustannukset jaetaan kunkin tontin vuokralaisen/yksityisen omistajan suoritettavaksi ensisijaisesti kortteleiden 20828 ja 20829 tonttien vuokralaisten/yksityisten omistajien keskinäisen sopimuksen mukaisesti.

Mikäli ostaja ja kortteleiden 20828 ja 20829 tonttien muut vuokralaiset/yksityiset omistajat, joita po. pelastustie palvelee, eivät pääse kustannusten jaosta sopimukseen, on kaupunkiympäristön toimialalla oikeus päättää kustannusten jakamisesta. Kaupungilla on tällöin oikeus sisällyttää edellä mainitut kustannusten jakoa koskevat ehdot tonttien lopullisiin luovutussopimuksiin.

Kaupunki ei vastaa mistään pelastustien suunnittelusta, ylläpidosta tai rakennuttamisesta aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaupunki ei vastaa myöskään mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli pelastustie ei ole valmistunut tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönoton ajankohtana.

27

Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi.

Tontin pilaantunut maaperä kunnostetaan ostajan toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristökeskuksen 23.6.2016 antaman ilmoituspäätöksen 129 §:n mukaisesti.

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

Ostaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustöiden menpeistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja Maaomaisuus yksikön ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaa ostajalle maaperän puhdistus-

misesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista yli 20 kilometrin etäisyydellä kohteesta sijaitsevalle puhtaiden maiden vastaanotto paikalle. Maaomaisuus yksikkö vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Maaomaisuus yksikölle tontin rakentamisen aloitusajankohdan viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja sopimaan em. asioista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta. Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kunnes tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12331 ja tontin lopullisen luovutus-sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

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

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.

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

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

- 29 Ostaja vastaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanhahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastavista viranomaismaksuista.
- 30 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 kaksisataatuhatta (200 000) euroa, mikäli ostaja ei noudata muita tämän kauppakirjan ehtoja tai niiden nojalla annettuja määräyksiä.
- 31 Sopimussakosta riippumatta ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä kauppakirjassa tarkoitettuna rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua kaupungille tai kolmannelle.
- 32 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 rakennuskelloseksi ostajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka ostaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.
- Kaupunki ei myöskään vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin myyntiä koskeva päätös tai tämä kauppakirja oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.
- 33 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 2018.

Helsingin kaupunki

Teuvo Sarin
kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana

Asunto Oy XX

N.N