

## KAUPPAKIRJA

### OSAPUOLET

MYYJÄ  
Helsingin kaupunki,  
Y-tunnus 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Sörnäistenkatu 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
  
(jäljempänä "Kaupunki")

OSTAJA  
Asunto Oy Helsingin Vincent  
Y-tunnus 2758956-4  
c/o YIT Talo Oy  
PL 36, 00621 Helsinki  
  
(jäljempänä "Ostaja")  
  
(Kaupunki ja Ostaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet")

### KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kiinteistölautakunta 17.12.2015 (646 §)  
Kaupunginhallitus 2.5.2016 (411 §)  
Kaupunginvaltuusto 11.5.2016 (129 §)  
Päätös on lainvoimainen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäällikön päätös  
xx.xx.2018, xxx §

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

### KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti 10631/9.

Kiinteistötunnus: 91-10-631-9.

Lähiosoite: Aallonhalkoja 3

Tontin pinta-ala on 1 168 m<sup>2</sup> ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä "Tontti").

## KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistölautakunta päätti 31.3.2015 (161 §) järjestää Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn) 31.3. – 17.6.2015.

Kiinteistölautakunta päätti 17.12.2015 (646 §) valita tonttien (AK) 10631/1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Lemminkäinen Talo Oy:n (nykyään YIT Talo Oy, Y-tunnus 0112448-6) päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (129 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Lemminkäinen Talo Oy:n (nykyään YIT Talo Oy) kanssa tontteja 10631/1-4 tai niistä muodostettavia tontteja koskevan toteutussopimuksen ja tontteja 2 ja 4 tai niistä muodostettavia tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun päätöksessä mainituin ehdoin sekä hyväksymään esisopimusten perusteella lopulliset kauppakirjat.

Kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n (nykyinen YIT Talo Oy) välillä on allekirjoitettu 14.9.2016 toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Tällä kauppakirjalla Helsingin kaupunki myy YIT Talo Oy:n perustamalle ja nimeämälle ostajalle Asunto Oy Helsingin Vincentille Tontin edellä mainittujen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella. Tämä kauppa toteuttaa siten osaltaan mainittuja toteuttamissopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta.

Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehdoja ja liiketilaa, joiden rakennuttamisesta vastaavat Ostaja kauppakirjassa mainitulla tavalla sekä YIT Talo Oy Kaupungin kanssa allekirjoittamiensa sopimusten mukaisesti.

Lopuksi todetaan, että tämä kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön tavoitteiden, neuvotteluissa sovittujen ja tarkennettujen ehtojen, Kaupungin hyväksymän suunnitelman sekä Kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n (nykyinen YIT Talo Oy) välillä 14.9.2016 allekirjoitettujen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen toteuttamiseksi Tontille. Mainitut asiakirjat, kuten esimerkiksi kiinteistökaupan esisopimus, muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä kauppakirjaa ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia kiinteistökaupan esisopimuksen tai muiden mainittujen asiakirjojen ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin tähän kauppakirjaan ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin tässä kauppakirjassa.

Kiinteistökaupan esisopimus on tämän kauppakirjan liitteenä 1.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 5 229 050 (viisimiljoonaa kaksisataakaksikymmentäyhdeksäntuhatta viisikymmentä) euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 5 159 050 euroa (3 968,5 k-m<sup>2</sup> x 1 300 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 70 000 euroa (140 k-m<sup>2</sup> x 500 euroa/k-m<sup>2</sup>) (jäljempänä "Kauppahinta").

Kauppahintaa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m<sup>2</sup>:n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys), mikä on huomioitu edellä mainituissa kerrosalamäärissä ja Kauppahinnassa.

## MAKSUTAPA

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

## LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä Tontista Kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten ja asuntojen myyntihinnan perusteella Kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n (nykyinen YIT Talo Oy) välillä 14.9.2016 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen ja tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin sekä ottaen huomioon tonttijako nro 12851.

Selvyyden vuoksi todetaan, että 10.10.2016 hyväksytyssä tonttijaossa nro 12851 on korttelin 10631 tonttien rajat ja rakennusoikeudet järjestelty asemakaavan muutoksesta nro 12200 poikkeavasti, joten Tontin kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittely perustuu siihen, että mainitussa tonttijaossa on merkitty tontille 10631/9 asuinkerrosalaa 3 860 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 140 km<sup>2</sup> (kaavassa 2 750 k-m<sup>2</sup> + li 150 k-m<sup>2</sup>).

Tällöin Kaupungilla on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylistysten perusteella, mikäli tontille toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 3 968,5 k-m<sup>2</sup> ja/tai liiketilaa enemmän kuin 140 k-m<sup>2</sup> ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Lisäkauppahinta määräytyy edellä mainitun ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaan siten, että asuinrakennusoikeuden yksikköhintana on 1 300 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen yksikköhintana 500 euroa/k-m<sup>2</sup>.

## VAKUUS

Lemminkäinen Talo Oy (nykyinen YIT Talo Oy) on toimittanut Kaupungille toteutus sopimuksen mukaisen toteutus sopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, tonttien kauppakirjojen, kuten tämän Tontin kauppakirjan, ja pitkäaikaisten vuokrasopimusten ehtojen noudattamisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymän luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman viidensadantuhannen (500 000) euron suuruisen omavalkaisen takauksen.

## MUUT EHDOT

1 Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

2 Tontti myydään kiinnityksistä, rasituksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vapaana.

3 Kaupunki vastaa kaikista Tontin omistajalle kuuluvista, Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät 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.

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 Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Sompasaaren asuinkorttelia 10631 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella on tonttien (AK) 10631/1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi valittu parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehnyt Lemminkäinen Talo Oy (nykyinen YIT Talo Oy, Y-tunnus 0112448-6).

Kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n (nykyinen YIT Talo Oy) välillä on allekirjoitettu 14.9.2016 tontteja 10631/1-4 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva toteutussopimus

sekä tontteja 10631/2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus. Tämä kauppa toteuttaa osaltaan mainittua toteuttamissopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta.

Tontista (AK) 10631/4 on muodostettu 10.10.2016 hyväksytyllä tonttijaolla nro 12851 tämän kaupan kohteena oleva Tontti (AK) 10635/9

Ostaja on velvollinen tässä kauppakirjassa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa noudattamaan edellä mainitusta toteutussopimuksesta ja kiinteistökaupan esisopimuksesta sekä niiden liitteistä ilmeneviä ehtoja.

Ostaja on velvollinen toteuttamaan Tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 968,5 k-m<sup>2</sup> ilman Hitas-ehtoja ja liiketilaa 140 k-m<sup>2</sup>.

#### 7 Yhteistyöehto

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä asemakaavoituspalvelun Kalasatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman aluerakentamisprojektin, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa.

#### 8 Asemakaava, ohjeistukset ja luvat

Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12200, ellei siitä myönnetä poikkeamis päätöstä.

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

Ostaja on velvollinen 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.

## 9 Rakennusten energiatehokkuus

Ostaja ilmoittaa, että se on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle energiatodistuksesta

annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C (E-luku<sub>2013</sub> 120 m<sup>2</sup>/kWh/ vuosi).

## 10 Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen

Ostaja on tietoinen siitä, että Tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden sekä muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan Tontin rakentamisen Tonttia ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei Tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden Tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen Tontin rakentamisen aloittamista varmistamaan Tontin rakentamiskelpoisuuden ja Tonttia ympäröivien katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan ajantasaiset suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta ja yhteen sovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa. Tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja Tonttia palveleva kunnallistekniikka rakennetaan Kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

## 11 Työmaaehto

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat seuraavat 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 valvontayksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Ostajan on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostajan on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön sekä tarvittaessa myös 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 valvonta -yksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

12

Varauspäätöksen noudattaminen

Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen 5.8.2014 (836 §) ja 23.3.2015 (312 §) päätösten ja niiden liitteiden mukaisia varausehtoja, kuten Kalasataman Sompasaaren lisäehtoja (muun muassa Kalasataman älykkäitä energiajärjestelmiä koskevat ehdot ja ohjeet), ellei tämän kauppaa koskevan päätöksen ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

Edellä mainittujen päätösten perusteella Ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa jäljempänä kohdissa 13 –

16 mainittuja ja tässä kauppakirjassa tarkennettuja Som-pasaaren lisäehtoja.

13 Alueellinen palveluyhtiö

Ostaja on velvollinen ryhtymään osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn Kaupungin määräämin ehdoin. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannus-

perusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille (osakkeenomistajilleen ja edelleen näiden osakkeenomistajille).

Ostaja on velvollinen tekemään mainitun palveluyhtiön kanssa Tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palveluiden mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tämän Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen merkintähinnan laskutusta varten (Jari Paavilainen, Realia Isännöinti Oy, Valimotie 17-19, 00380 Helsinki, puhelin +358 40 687 2038, [jari.paavilainen@realia.fi](mailto:jari.paavilainen@realia.fi)).

Lisäksi Ostaja on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalveluiden hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Mikäli Ostaja luovuttaa Tontin omistusoikeuden rakennukseen myöhemmin toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään merkintä- ja käyttösopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

14 Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

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

Ostaja on jätteen keräystä varten velvollinen kytkemään Tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä "Yhtiö") osakkeenomistajaksi Kaupungin ja



Yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei Kaupunki muuta päättä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja

ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Yhtiö toisin määrää, Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan Yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa Tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevasta päätöksestä,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen Tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönottettavaksi 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 tai Tonttia palvellen muualle tarkoituksenmukaiseen paikkaan.

Kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia 10631 palvelevien jätteenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen Tontilla ja myös tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja

toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi Ostaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin 10631 muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä

teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Edelleen Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön Tontilla.

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

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

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

## 15

### Logistiikkasuunnitelmat

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan Tontin rakentamista 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 määräämällä kolmannella osapuolella.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua Kaupungin hyväksymää Tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa

ja Kalasataman Sompasaaren alueelle vastaisuudessa laadittavaa 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.

16 Ympäristötaiteellinen maksu

Ostaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa Tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Kaupungille (kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle) tai muulle Kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen Tontin kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

Ostaja on velvollinen ottamaan yhteyttä hyvissä ajoin (2 kuukautta) ennen kauppakirjan allekirjoittamista aluerakentamiseen (anni.backman@hel.fi, p. 09/310 25822) ympäristötaidemaksun indeksitarkistamista ja laskutusta varten sekä ilmoittamaan Tontin arvioidun luovutusajankohdan.

17 17-20 jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja

Tonteilla 10631/6-9 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin 10631 alueelle tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätteenkeräystä ja jätehuoltoa varten.

18 Tonteilla 10631/6-9 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10631/6 toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteenkeräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

- 19 Tonteilla 10631/6 ja 7 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10631/7 toteutettavia sekä tonteilla 10631/8 ja 9 vastaava oikeus tontille 10631/9 toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätteen keräystä varten sekä niitä varten toteutettavaa teknistä tilaa.
- 20 Tontit 10631/6-9 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 10631/6-9 kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m<sup>2</sup>) mukaisessa suhteessa.
- 21 21-24 Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohtaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen siten, että asunorakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määräytyistä autopaikoista. Kukin tontti saa sijoittaa mainittujen korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja myöhemmin kortteliin 10636 toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja luovutus-ehdoilla. Mikäli tontti ei osallistu alueelliseen pysäköintilaitokseen, eikä toteuta siten asemakaavan edellyttämää autopaikkojen vähimmäismäärää (100 %), tulee korttelin 10636 toteuttajan osoittaa kaava-alueella autopaikkojen riittävyys ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä. Tämän vuoksi korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen tiedustelemaan ennen pysäköintilaitoksen toteuttamista ja rakennusluvan hyväksymistä kaava-alueen muiden kortteleiden tonttien vuokralaisilta/ omistajilta (lisä)autopaikkatarvetta (kaavan mukaisen autopaikkojen vähimmäismäärän 100 % toteuttamiseen). Mikäli tällaista tarvetta on ja mikäli (lisä)autopaikkaa tarvitseva suorittaa autopaikasta toteutuskustannuksia vastaavan hinnan, korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen toteuttamaan nämä autopaikat oman korttelin autopaikkojen lisäksi.

Edellä mainitun perusteella tonteilla 10631/6, 7, 8 ja 9 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 12200 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (75 autopaikkaa, 65 %) pääosin yhteispihatontille (AH) 10631/5 ja osin tonteille

(AK) 10631/6 – 9 toteutettavaan yksityiseen kannenalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontilla 10631/9 on oikeus sijoittaa edellä mainitun mukaan 22 autopaikkaa (65 %) mainittuun pysäköintilaitokseen.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun Tontin asukkaiden käytössä.

22 Tonteilla 10631/6, 7, 8 ja 9 on oikeus ajoon ja kulkuun tontin 10631/6 kautta tontille (AH) 10631/5 ja tonteille (AK) 6–9 sijoitettavaan kannenalaiseen pysäköintilaitokseen sekä hallinnoimilleen autopaikoille. Samoin tontilla 10631/6, 7, 8 ja 9 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaojitusjärjestelmää.

Tontit 10631/6 – 9 ovat velvollisia sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemärien 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-m<sup>2</sup>) mukaisessa suhteessa.

23 Kaupunki on luovuttanut tonttien 10631/6 – 9 autopaikoituksen järjestämistä varten yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Takilalle (Y-tunnus 2758959-9) (17/75), Asunto Oy Helsingin Puosulle (Y-tunnus 2758836-9) (18/75), Asunto Oy Helsingin Mastolle (Y-tunnus 2758950-5) (18/75) ja Asunto Oy Helsingin Vincentille (Y-tunnus 2758956-4) (22/75) tontin 10631/5 alapuolisen kannenalaisen määräalan pysäköintilaitosta varten erillisellä maanvuokrasopimuksella, jossa on sovittu laitoksen toteuttamiseen liittyvistä asioista.

Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AH) 10631/5 vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

24 Tontit 10631/6, 7, 8 ja 9 ovat velvolliset korvauksetta sallimaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen ja sen poistoilmanhormin, hyökkäys- ja poistumisteiden sekä mahdollisten muiden rakenteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämi-

sen, käyttämisen, ylläpidon ja uudistamisen sekä kulun po. pysäköintilaitokseen tontillaan.

Mainittu oikeus käsittää tarvittaessa muun muassa laitoksen sisäänkäynti-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen maanpinnalle.

Tonttien 10631/6, 7, 8 ja 9 sekä yksityisen kannenalaisen pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

## 25 Maaperäehto

Kaupunki ilmoittaa, että Tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut.

Tontin maaperä puhdistetaan Ostajan toimesta Tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 / 38 § mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu, Satu Järvinen p. 310 39225) suunnitelmat Tontin maanrakennustöistä, perustamis-tavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa. Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli Tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletet-tua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Ostajan tulee ilmoittaa kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu, Satu Järvinen p. 310 39225) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

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 20 km etäisyydelle

kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

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

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

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun Tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12200 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Mikäli alueen maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa Ostaja kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja vastaa kuitenkin Tontin pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut Ostajan toiminnasta ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja/tai sen jälkeen. Samoin ostaja vastaa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Tontin pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen Ostajalle.

26

## Rasite-ehto

Ostaja on velvollinen Tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä korttelin 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 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin 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 10631 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 sekä kulkuun yhteispihatontille 10631/5. Lisäksi tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitut Tontin osat sekä kustannuksellaan pitämään ne kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasiteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset Kau-



pungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) 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.

27

Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen Tontille talonrakentamisen yhteydessä. 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 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 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 Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

28

## 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.

29

Lämpö- ja porakaivot ym.

Ostaja on velvollinen noudattamaan Tontille mahdollisesti sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, Kaupungin (rakennusvalvontapalvelun ja kaupunkimittaustalouden) ohjeistusta ja tässä kauppakirjassa olevia ehtoja.

Ostaja on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen Tontille edellyttää viranomaislupien lisäksi maanomistajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) erillistä suostumusta.

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen etukäteen ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä huolella selvittämään Kaupungilta (kaupunkimittaustaloukselta) Tontin osan (tontin alueen), johon porareikä ja muut vastaavat maanalaiset rakenteet voidaan sijoittaa. Selvitys tarvitaan myös toimenpide- tai muun vastaavan luvan hakemiseen.

Samalla Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien maanalaisten rakenteiden sijoittamisen Tontille.

Edellä mainitut kaivot tai muut vastaavat maanalaiset rakenteet on sijoitettava Tontilla ja sen alapuolella ainoastaan Kaupungin niille osoittamalle alueelle. Muussa tapauksessa Ostaja vastaa ehdon rikkomisesta aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seurauksista.

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa Tontille ja sen ympäristöön maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellä mainittujen porareikien, keruuputkistojen tai niitä koskevien rakentei-

den, laitteiden tai vastaavien sitä estämättä. Kaupunki ei salli myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista mainittuja porareikiä, keruuputkistoja tai vastaavia varten.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakentaminen Kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää siihen myöhemmin muutoksia. Tämän vuoksi Kaupunki ei vastaa Ostajalle mistään edellä mainitun maanalaisen rakentamisen, käytön, ylläpidon tai kehittämisen porareikille, keruuputkistoille, eikä niitä koskeville rakenteille, laitteille tai vastaaville aiheuttamista vahingoista, kuten niiden rikkoutumisesta, käytölle aiheutuvista häiriöistä tai haitoista tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

Lisäksi Ostajan on Kaupungin vaatimuksesta tarvittaessa velvollinen kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareivät tai vastaavat niiden käytön päätyttyä Kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Samoin Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan suorittamaan porauksen jälkeen poraieän sivusuuntamittauksen, jolla selvitetään reiän pohjan maanalainen sijainti. Mikäli reikä tällöin sijoittuu Tontin ulkopuolelle, Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan välittömästi tai Kaupungin määräämänä muuna ajankohtana täyttämään reiän.

30

#### 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.

## 31 Rakennusjätteet ym.

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin ja Ostajan välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Ostaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

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

## 33 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 oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimitelimen 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.

#### 34 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos Ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

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

#### 35 Riitojen ratkaiseminen

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

#### 36 Kaupanvahvistajan palkkio ja viranomaismaksut

Ostaja suorittaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun ja vastaa myös muista mahdollisista kaupasta aiheutuvista viranomaismaksuista.

#### LIITTEET

Liite 1 Kiinteistökaupan esisopimus 14.9.2016

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

Helsingissä .päivänä kuuta 2018.

Helsingin kaupunki

Teuvo Sarin  
kiinteistölakimies  
Hallinto- ja lakipalvelut  
Toimialajohtajan valtuuttamana

Asunto Oy Helsingin Vincent

Olli Peltomäki, valtakirjalla