

## KAUPPAKIRJA

### OSAPUOLET

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

(jäljempänä "Kaupunki")

OSTAJAT (2 795/12 510) As. Oy Helsingin Karppi  
(Y-tunnus 2934112-4),  
c/o Skanska Talonrakennus Oy,  
PL 114, 00101 Helsinki

(jäljempänä myös "Karppi")

(3 167/12 510) As. Oy Helsingin Pasuri  
(Y-tunnus 2762413-9),  
c/o Skanska Talonrakennus Oy,  
PL 114, 00101 Helsinki

(jäljempänä myös "Pasuri")

(6 548/12 510) As. Oy Helsingin Seipi  
(Y-tunnus 2762409-1)  
c/o Skanska Talonrakennus Oy,  
PL 114, 00101 Helsinki

(jäljempänä myös "Seipi")

(Karppi, Pasuri ja Seipi jäljempänä yhdessä "Ostajat")

(Kaupunki ja Ostajat jäljempänä yhdessä "Osapuolet")

### KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kiinteistölautakunta 18.12.2014 (636 §)  
Kaupunginhallitus 23.3.2015 (297 §)  
Kaupunginvaltuusto 8.4.2015 (100 §)  
Päätös on lainvoimainen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäällikön päätös  
xx.xx.2019, xxx §

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

## KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti 10600/8.

Kiinteistötunnus: 91-10-600-8.

Lähiosoite: Capellanranta 10.

Tontin pinta-ala on 6 081 m<sup>2</sup>, ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä "Tontti").

## KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistölautakunta päätti 27.6.2013 (365 §) hyväksyä hakuohjeen: "Kalasataman Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 27.6.2013" ja järjestää asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) 27.6. – 15.10.2013.

Kiinteistölautakunta päätti 18.12.2014 (636 §) valita tonttien (AK) 10600/2, 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n (Y-tunnus 1772433-9) päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunginvaltuusto päätti 8.4.2015 (100 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tontteja 10600/2, 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavia tontteja koskevan toteutus-sopimuksen ja tontteja 10600/3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavia tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Skanska Talonrakennus Oy:lle tai tämän perustamille / määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun päätöksessä mainituin ehdoin sekä hyväksymään esisopimusten perusteella lopulliset kauppakirjat.

Kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välillä on allekirjoitettu 3.12.2015 toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimusta. Tällä kauppakirjalla Helsingin kaupunki myy Skanska Talonrakennus Oy:n perustamille ja nimeämille ostajille (As. Oy Helsingin Karpille, As. Oy Helsingin Pasurille ja As. Oy Helsingin Seipille) Tontin edellä mainittujen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella. Tämä kauppa toteuttaa siten osaltaan mainittuja toteuttamissopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta.

Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-eh-toja, joiden rakennuttamisesta vastaavat Ostajat kauppakirjassa maini-tulla tavalla sekä Skanska Talonrakennus Oy Kaupungin kanssa alle-kirjoittamiensa sopimusten mukaisesti.

Lopuksi todetaan, että tämä kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön ta-voitteiden, neuvotteluissa sovittujen ja tarkennettujen ehtojen, Kaupun-gin hyväksymän suunnitelman sekä Kaupungin ja Skanska Talonra-kennus Oy:n välillä 3.12.2015 allekirjoitettujen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen toteuttamiseksi Tontille. Maini-tut asiakirjat, kuten esimerkiksi kiinteistökaupan esisopimus, muodos-tavat 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 saa-tettu viitata vain tietyiltä osin tässä kauppakirjassa.

Kiinteistökaupan esisopimus on tämän kauppakirjan liitteenä 1.

## KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta muodostuu seuraavasti:

Tontin kauppahinta on ennen kanavarakenteista ja paalulaatasta ai-heutuvien ylimääräisten kustannusten vähentämistä yhteensä 13 355 500 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 13 307 500 euroa ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 48 000 euroa.

Mainittu kauppahinta jakautuu Ostajien välillä seuraavasti:

Karpin kauppahinta on 3 052 400 euroa, joka muodostuu asuinraken-nusoikeuden kauppahinnasta 3 004 400 euroa ( $716 \text{ k-m}^2 \times 1\,000 \text{ eu-roa/k-m}^2 = 716\,000 \text{ euroa} + 1\,907 \text{ k-m}^2 \times 1\,200 \text{ euroa/k-m}^2 = 2\,288\,400 \text{ euroa}$ ) ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 48 000 euroa ( $120 \text{ k-m}^2 \times 400 \text{ euroa/k-m}^2$ ).

Pasurin kauppahinta on 3 021 500 euroa, joka muodostuu asuinraken-nusoikeuden kauppahinnasta  $3\,021,5 \text{ k-m}^2 \times 1\,000 \text{ euroa/k-m}^2$ .

Seipin kauppahinta on 7 281 600 euroa, joka muodostuu asuinraken-nusoikeuden kauppahinnasta  $6\,068 \text{ k-m}^2 \times 1\,200 \text{ euroa/k-m}^2$ .

Kauppahintaa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20  $\text{k-m}^2$ :n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys), mikä on huomioitu edellä mainituissa kerrosalamäärissä ja kauppahinnassa.

Tämän jälkeen edellä mainitusta kauppahinnasta 13 355 500 euroa vä-hennetään toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mu-

kaan tonttien 10600/3 ja 4 osalta ostajan vastuulle kuuluvia tavanomaiseen rakentamiseen nähden arvioituja ylimääräisiä kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia yhteensä 2 386 947 euroa (sis. alv 24 %) ja paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia yhteensä 820 407 euroa (sis. alv 24 %) eli yhteensä 3 207 354 euroa.

Selvitysten mukaan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun maa- ja kallioperä-yksikkö, entinen geotekninen osasto) mainitut vähennykset ovat toteutussopimuksen ja esisopimuksen edellyttämällä tavalla objektiivisesti arvioiden välttämättömiä.

Edellä mainitut ylimääräiset kustannukset vähennetään Ostajien kauppahinnoista määräosien mukaisessa suhteessa seuraavasti:

Karpin kauppahinnasta 3 052 400 euroa vähennetään kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 533 295 euroa (sis. alv 24 %) ja paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia 183 296 euroa (sis. alv 24 %) eli yhteensä 716 591 euroa.

Pasurin kauppahinnasta 3 021 500 euroa vähennetään kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 604 273 euroa (sis. alv 24 %) ja paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia 207 692 euroa (sis. alv 24 %) eli yhteensä 811 965 euroa.

Seipin kauppahinnasta 7 281 600 euroa vähennetään kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 1 249 379 euroa (sis. alv 24 %) ja paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia 429 419 euroa (sis. alv 24 %) eli yhteensä 1 678 798 euroa.

Tällöin Tontin kauppahinta on edellä mainittujen vähennysten jälkeen (13 355 500 – 3 207 354) yhteensä **10 148 146** (kymmenenmiljoonaa sataneljäkymmentäkahdeksantuhatta sataneljäkymmentäkuusi) euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 10 100 146 euroa ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 48 000 euroa.

Mainittu kauppahinta jakautuu vähennysten jälkeen Ostajien välillä seuraavasti:

Karpin kauppahinta on 2 335 809, joka muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 2 287 809 euroa ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 48 000 euroa.

Pasurin kauppahinta on 2 209 535 euroa.

Seipin kauppahinta on 5 602 802 euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kauppahinnat eivät muodostu suoraan Ostajien määräosien mukaisessa suhteessa ja että kauppahinnat on sovittu ostajien välillä jakautuvan edellä mainitulla tavalla.

**MAKSUTAPA**

Kauppahinta 10 148 146 euroa maksetaan Kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* kahdessa erässä seuraavasti:

Karppi maksaa määräosansa mukaisessa suhteessa 2 335 809 euroa ja Pasuri maksaa määräosansa mukaisessa suhteessa 2 209 535 euroa eli yhteensä 4 545 344 euroa kaupungille ensimmäisenä maksueränä kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, mikä kuitataan kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi ja

Seipi maksaa määräosansa mukaisessa suhteessa 5 602 802 euroa ilman korkoa kaupungille toisena maksueränä viimeistään 1.12.2024.

Seipi on velvollinen suorittamaan, ottaen kuitenkin huomioon mitä Ostajien solidaarisesta vastuusta on tässä kauppakirjassa todettu, Tontin loppukauppahinnan Kaupungille siten, että kauppahinta on po. toteutusvaiheen osalta maksettu ennen kyseisen toteutusvaiheen varsinaiseen talonrakentamiseen ryhtymistä, mutta kuitenkin viimeistään edellä mainittuna määräaikana. Kauppahintaa maksetaan tällöin kyseessä olevan toteutusvaiheen käytettävää, rakennusluvasta todettavaa, rakennusoikeutta vastaavasti ottaen huomioon, mitä ns. porrashuonevahennyksestä on sovittu ja mitä kiinteistökaupan esisopimuksessa on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.

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

**KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS**

Kaupungin hyväksi perustetaan kiinteistöpanntioikeus maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Tonttiin Seipin määröosaan luovuttamalla Kaupungille kiinnityksestä todistukseksi saatu panttikirja/ saadut panttikirjat maksamattoman kauppahinnan ja sille laskettavan koron sekä perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi.

Seipi valtuuttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) tai sen määröaman hakemaan Seipin kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen/kiinnitykset Tonttiin Seipin määröosaan maksamattoman kauppahinnan ja sille suoritettavan koron sekä perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi.

Samalla Seipi määröaa, että todistukseksi edellä mainitusta kiinnityksestä saatu kirjallinen panttikirja/saadut kirjalliset panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle).

Seipi luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan/edellä mainitut panttikirjat Kaupungille Tontin maksamattoman kauppahinnan suorittamisen vakuudeksi.

Kiinnityksen/kiinnitysten suuruus on vähintään seitsemän miljoonaa (7 000 000) euroa [vastaa vähintään maksamatta jäävää kauppahintaa + 25 %].

Karppi ja Pasuri ovat tietoisia ja hyväksyvät osaltaan edellä mainitut kiinteistöpanntioikeuteen liittyvät toimenpiteet sekä sitoutuvat tarvittaessa Tontin määräosaisina omistajina tarvittaessa myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainitut toimenpiteet voidaan toteuttaa edellä sovitun mukaisesti.

Mikäli Seipi jättää ja/tai Ostajat jättävät (solidaarinen vastuu) tähän kauppakirjaan perustuvan edellä mainitun kauppahinnan kokonaan tai osittain maksamatta, eikä/eivätkä kirjallisen maksukehotuksen saatuaan kahden (2) kuukauden kuluessa suorita kauppahintaa eikä Kaupunki tämän kauppakirjan perusteella myönnä määräaikaan pidentystä, Kaupungilla on oikeus Seipiä ja/tai Ostajia enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavaansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

## LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä Tontista Ostajien osalta edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli Ostajien vastuulle kuuluvat kanavarakenteiden ja paalulaatan lopulliset toteutuneet rakentamiskustannukset alittavat kauppahinnasta vähennetyt kustannukset, rakennusoikeuden ylitysten ja asuntojen myyntihinnan perusteella Kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välillä 3.12.2015 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen ja tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Tällöin kaupungilla on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella, mikäli tontille toteutetaan ns. porrashuonevähennettyä asuintilaa Karpin osalta enemmän kuin 2 623 k-m<sup>2</sup>, Pasurin osalta enemmän kuin 3 021,5 k-m<sup>2</sup> ja/tai Seipin osalta enemmän kuin 6 068 k-m<sup>2</sup> ja/tai liiketilaa enemmän kuin 120 k-m<sup>2</sup> ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.

## VAKUUS

Skanska Talonrakennus Oy on toimittanut Kaupungille toteutussopimuksen mukaisen toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, tonttien kauppakirjojen, kuten tämän Tontin kauppakirjan, ja pitkäaikaisten vuokrasopimusten ehtojen noudattamisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymän luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman kuudensadantuhannen (600 000) euron suuruisen omavelkaisen takauksen.

## MUUT EHDOT

- 1 Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kauppakirjassa ilmaisulla Ostaja tarkoitetaan kaikkia Ostajia yhdessä, ellei jonkin kohdan osalta ole toisin nimenomaisesti mainittu.  
  
Samalla Ostajat vastaavat omasta ja toistensa puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän kauppakirjan ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko Tontin osalta Kaupungille, ellei jonkin kohdan osalta ole toisin nimenomaisesti mainittu.
- 2 Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.
- 3 Tontti myydään kiinnityksistä, rasituksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vapaana ottaen huomioon kuitenkin tässä kauppakirjassa mainitun tonttien 10600/1, 2, 5, 6 ja 8 välillä 6.6.2019 voimaan tulleen yhteisjärjestelysopimuksen sekä ottaen huomioon edellä mainittu Kaupungin hyväksi vahvistettava kiinteistöpanntioikeus maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Tonttiin Seipin määräosaan.  
  
Kaupunki hyväksyy Ostajien välisen hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen maakaaren mukaisesti parhaalle etusijalle Tonttiin/Tontin määräosiin ehdolla, että Kaupungille vahvistetaan edellä tässä kauppakirjassa mainittu kiinteistöpanntioikeus ja että kiinteistöpanntioikeuden mahdollisen uudelleen järjestelyn ja vahvistamisen osalta noudatetaan tällöin Kaupungin vakiintunutta käytäntöä muun muassa vakuuden euromäärien osalta.
- 4 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 2019 maksumuun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostaja vuodesta 2020 alkaen.  
  
Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.  
  
Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 5 Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:
  - lainhuutotodistus
  - rasiustodistus

- kiinteistörekisteriote
- kaavakartta ja -määräykset

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

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

7 [Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus]

Kalasadaman Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella on tonttien (AK) 10600/2, 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi valittu parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehnyt Skanska Talonrakennus Oy (Y-tunnus 1772433-9).

Helsingin kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välillä on allekirjoitettu 3.12.2015 tontteja 10600/2, 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva toteutussopimus sekä tontteja 10600/3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus. Tämä kauppa toteuttaa osaltaan mainittua toteutussopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta.

Tontti 10600/8 on muodostettu 1.4.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13289 suunnitelluista tonteista 10600/3 ja 4, joiden tonttien yhdistämisessä ei niiden yhteenlaskettu pinta-ala muutu. Samoin tonttijaolla ei muuteta tonttien asemakaavaan merkittyä yhteenlaskettua rakennusoikeutta 12 390 k-m<sup>2</sup> + kr 120 k-m<sup>2</sup>.

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 ilman Hitas-ehtoja ottaen huomioon ns. porrashuonevähennys 11 712 ,5 k-m<sup>2</sup> ja kr-tilaa 120 k-m<sup>2</sup>.

8 Tontin rakentamisen osalta noudatetaan toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittuja määräaikoja.



- 9 [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.
- 10 [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]
- Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12284, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.
- Ostaja on velvollinen Tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa 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 viranomaisluvat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.
- 11 [Rakennusten energiatehokkuus]
- Ostaja ilmoittaa, että se on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan selvityksen. Energiaselvitysten 12.4.2019 (Karppi) ja 5.6.2019 (Pasuri) mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on A<sub>2018</sub> (E-luku on 75 kWh/(m<sup>2</sup>vuosi).
- Ostaja on velvollinen esittämään vastaavan selvityksen As. Oy Helsingin Seipin osalta ennen kauppahinnan toisen vaiheen suorittamista 1.12.2024 mennessä.
- 12 [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 yhteen sovittamaan 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 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.

### 13 [Työmaaehto]

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja Tontin suunnittelussa ja 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.

Ostajan on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön ja tarvittaessa myös

Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista tontin 10600/8 rakentamisen edellyttämistä 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.

#### 14 [Varauspäätösten noudattaminen]

Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen 30.1.2012 (113 §) ja kiinteistölautakunnan 27.6.2013 (365 §) päätösten ja niiden liitteiden mukaisia varausehtoja, kuten Kalasataman Verkkosaaren eteläosan lisäehtoja (muun muassa Kalasataman älykkäitä energiajärjestelmiä koskevat ehdot ja ohjeet), ellei tämän kauppakirjan ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

Edellä mainittujen päätösten perusteella Ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa jäljempänä kohdissa 15 – 19 mainittuja ja tässä kauppakirjassa tarkennettuja Verkkosaaren eteläosan lisäehtoja.

#### 15 [Alueellinen palveluyhtiö]

Ostaja on velvollinen ryhtymään osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn kaupungin määräämin ehdoin. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille (osakkeenomistajilleen).

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 kuukauden kuluessa 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).

Lisäksi Ostaja on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttö sopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuu-kausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalveluiden hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

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

16

[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 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 päätä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttö sopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy 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 kah-

den kuukauden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta ja

- käyttösopimuksen ennen tontille toteutettavien rakennusten 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 tai Tonttia palvelleen muualle tarkoituksenmukaiseen paikkaan.

Kaupungilla ja tämän määrämällä on oikeus määrätä korttelia 10600 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden 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 10600 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 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 rakennusten käyttöönottoon mennessä, Ostaja on velvollinen huo-

lehtimaan 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 rakennukseen myöhemmin toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiötä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

#### 17 [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 Verkkosaaren eteläosan alueelle vastaisuudessa laadittavaa/laadittua 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 urakkasopimuksiin 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.

#### 18 [Ympäristötaiteellinen maksu]

Ostaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa Tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Kaupungille (kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakenta-

miselle) 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) ympäristöaidemaksun indeksitarkistamista ja laskutusta varten sekä ilmoittamaan Tontin arvioidun luovutusajankohdan.

19 [19-22 jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja]

Tonteilla 10600/6 ja 8 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin 10600 alueelle [tontille 10600/6] tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätteen keräystä ja jätehuoltoa varten.

20 Tontin 10600/8 omistajilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10600/8 (As. Oy Helsingin Karppi) toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putki-keräysjärjestelmällä.

21 Tonteilla 10600/6 ja 8 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10600/6 toteutettavia alueelliseen putki-keräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä niitä palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätteen keräystä varten sekä niitä varten tontin 10600/6 syöttöaseman alapuoliseen tilaan toteutettavaa teknistä tilaa.

22 Tontit 10600/6 ja 8 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjauksesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien 10600/6 ja 8 kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m<sup>2</sup>) mukaisessa suhteessa.

Edellä mainittuja ehtoja noudatetaan, mikäli tontit 10600/1, 2, 5, 6 ja 8 eivät sovi asiasta toisin yhteisjärjestelysopimuksessa tai muutoin.

## 23 [23-24 Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

Tontilla 10600/8 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 12284 ja rakennusluvan edellyttämistä 63 autopaikasta 59 autopaikkaa (Karppi 15 autopaikkaa, Pasuri 15 autopaikkaa ja Seipi 33 autopaikkaa) tontille 10600/8 sekä 4 autopaikkaa tonteille 10600/5 ja 6 (autopaikat ovat tontilla 5) toteutettaviin yksityisiin kannenalaisiin yksikerroksisiin pysäköintilaitoksiin.

Tontille 10600/8 ei sijoiteta muiden tonttien autopaikkoja.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että Tontin 10600/8 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun Tontin asukkaiden käytössä.

## 24 Tontilla 10600/8 on oikeus ajoon ja kulkuun tontille 10600/5 sekä po. tontin kautta hallinnoimilleen autopaikoille. Tämä oikeus koskee tontin 10600/8 osalta vain po. autopaikkojen omistajia, eikä mainitun tontin kaikkia asukkaita.

Samoin tontilla 10600/8 on oikeus käyttää mainitun pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaojitusjärjestelmää.

Tontit 10600/1, 2, 5, 6 ja 8 ovat velvolliset 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 rakennuslupa perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaojitusjärjestelmän osalta tonttien hallitsemien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m<sup>2</sup>) mukaisessa suhteessa.

## 25 [Maaperäehto]

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

Tontin maaperä puhdistetaan Ostajan toimesta Tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 4.6.2015 (100 §) mukaisesti.

Tontilla oleva voimakkaasti pilaantunut jätejakeita sisältävä maaperä on puhdistettu Kaupungin toimesta Helsingin



kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen mukaisesti ennen Tontin luovutusta.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Kaupungille suunnitelmat Tontin maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa.

Ostajan tulee ilmoittaa Kaupungille rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja ottaa huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

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

Kaupunki korvaa Ostajalle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Kaupunki maksaa kustannukset Ostajan esittämän ja Kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne. Mikäli Tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta ei tarvitse toteuttaa.

Jos Tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita. Ostajan tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Mikäli Tontilla tarvitaan jälkitarkkailua, Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tarkkailun vaatimien

laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen, ylläpidon ja käytön Tontilla. Tarkkailun raportit toimitetaan Ostajalle liitettäväksi taloyhtiön huoltokirjaan. Kaupunki sitoutuu kuitenkin myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainitusta tarkkailusta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa Ostajan rakennushankkeelle ja Tontin käytölle.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvas- ta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingois- ta eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontin maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu pilaantuneesta maape- rästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutu- eiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun kaikki Tontille rakennettavat rakennukset ovat asema- kaavan muutoksen nro 12284 ja tämän kauppakirjan käyt- tötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomai- sen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään 5 vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa Ostaja kustannuksellaan maaperän puhdistamises- ta.

Mikäli kuitenkin myöhemmin ilmeni, ettei Tontin maape- rää ole ennen edellä todettua hetkeä puhdistettu edellä mainitun kunnostuspäätöksen 4.6.2015 (100 §) mukaisesti ja asuntorakentamisen edellyttämään tasoon, vastaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta siltä osin, kun Kau- pungin aiemmin tekemät/teettämät puhdistamistoimen- piteet eivät ole kunnostuspäätöksen 4.6.2015 (100 §) mukaisia eikä tämä johdu Ostajan Kaupungin tai tämän määräämän antamien ohjeiden, määräysten tai valvonnan vastaisesta toiminnasta. Muilta osin edellä mainitun Kau- pungin vastuun päättymishetken jälkeisistä mahdollisista Tontin maaperän puhdistamistoimenpiteistä vastaa kustannuksellaan Ostaja.

Edellä mainittu ei koske Ostajan toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen ostajalle.

26

[Rasite-ehto]

Ostaja on velvollinen Tontin osalta kustannuksellaan laati- maan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteen- luonteisia 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 10600 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 asioista, rasiteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset Kaupungin (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 maanvuokrasopimuksiin 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 [Yhteisjärjestelysopimus]

Ostaja on velvollinen noudattamaan tonttien 10600/1, 2, 5, 6 ja 8 välillä 6.6.2019 voimaan tullut yhteisjärjestelysopimusta.

Helsingin kaupunki ei vastaa miltään muilta osin po. sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista kuin siitä, että kaupunki sitoutuu tarvittaessa siirtämän kokonaisuudessaan tämän sopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen tulevalle vuokralaiselle tai omistajalle.

Samoin kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamiseen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

## 28 [Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauk-

setta 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 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 vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

29 [Yhteiskäyttöinen piha-alue]

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan asemakaavan muutokseen nro 12284 Tontin osalle (ah) merkityn tonttien 10600/1, 2, 5, 6 ja 8 asumista palvelevan yhteiskäyttöisen piha-alueen käyttämisen mainittujen tonttien yhteisenä piha-alueena (ah) sekä Tontin osalla rakentamaan ja pitämään sen kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Tontit 10600/1, 2, 5, 6 ja 8 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainitun yhteiskäyttöisen piha-alueen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien 10600/1, 2, 5, 6 ja 8 kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m<sup>2</sup>) mukaisessa suhteessa.

30 [Johtoehto]

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä ja valaisimia. 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, laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla.

Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. 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 omistaja.

Mikäli Kaupungille (myyjälle) 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 (myyjä) hyvittää siirron jälkeen Ostajalla siirtomenetelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset Tontin kauppahinnasta tai muulla Kaupungin esittämällä tavalla.

Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakennuksen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

31

[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 toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja kauppakirjassa olevia ehtoja.

Ostaja on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen Tontille edellyttää viranomaislupien lisäksi Kaupungin erillistä suostumusta. Kaupungilla on oikeus myöhemmin Tontin kaupan jälkeen myöntää erillinen suostumus edellä mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittamiseen Tontille kirjallisella ilmoituksella, kuten esimerkiksi sähköpostiviestillä. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että mahdollinen myöhemmin myönnettävä Kaupungin erillinen suostumus ehtoineen muodostaa tällöin osan tätä kauppakirjaa ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä sopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa.

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

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesi-alueet 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 seuraamuksista.

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa Tontille ja sen ympäristöön maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellä mainittujen Ostajan porareikien, keruuputkistojen tai niitä koskevien rakenteiden, 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 Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareivät tai vastaavat kaupan jälkeen Kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Samoin Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan suorittamaan porauksen jälkeen porareian taipumamittauksen, jolla selvitetään porareian maanalainen sijainti porareian koko pituuden osalta. Mikäli porareikä tällöin sijoittuu Tontilla sille osoitetun alueen ulkopuolelle, Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan välittömästi tai Kaupungin määräämänä muuna ajankohtana täyttämään porareian Kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

32

[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 tämän kaupunkikirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.



33

[Rakennusjätteet ym.]

Tontilla on sijainnut rakennus, joka on purettu. Tontilla saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Tontilla sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa Tontilla tai 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.

34

[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 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.

Kaupan purkaantuessa edellä mainitusta Kaupungista johduttavasta syystä on Kaupunki velvollinen palauttamaan Ostajan kaupungille maksaman kauppahinnan.

35 [Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

Jos Ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 400 000 (neljäsataatuhatta) euroa.

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

36 [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.

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

## LIITTEET

Liite 1 Kiinteistökaupan esisopimus 3.12.2015

Tätä kauppakirjaa on tehty viisi (5) yhtäpitävää ja samansisältöistä kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Karpille, yksi Pasurille, yksi Seipille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä .päivänä kuuta 2019.

Helsingin kaupunki

NN

As. Oy Helsingin Karppi

N.N

As. Oy Helsingin Pasuri

N.N

As. Oy Helsingin Seipi

N.N