

KAUPPAKIRJA

MYyjÄ

Helsingin kaupunki (y-tunnus 0201256-6) ("**Myyjä**")
Osoite: PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

OSTAJA

Erikoissijoitusrahasto Fennica Tontit (y-tunnus 2838474-7) ("**Ostaja**"),
jonka puolesta ja lukuun toimii
Fennia Varainhoito Oy (y-tunnus 2392951-7)
Osoite: c/o Fennia Varainhoito Oy, 00017 Fennia

KAUPUNGIN PÄÄTÖS Kaupunginvaltuusto 14.8.2018, § 362

Art Hotel Helsinki Oy on osoittanut 13.5.2019 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdan 26 § mukaisesti alla määritellyn Tontin ostajaksi Erikoissijoitusrahasto Fennica Tontit ja näin ollen alla määritelty Tontti myydään Art Hotel Helsinki Oy:n sijasta Erikoissijoitusrahasto Fennica Tonteille tämän kauppakirjan ("**Kauppakirja**") mukaisin ehdoin.

Päätöksestä ei ole jätetty oikaisuvaatimusta kuntalain mukaisessa määräajassa kaupungin kirjaamoon.

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa 20816 sijaitseva tontti nro 2 (kiinteistötunnus 91-20-816-2, "**Tontti**").

Osoite: Välimerenkatu 18.

Tontti kuuluu asemakaavan nro 12496 alueeseen. Kaava on hyväksytty 13.2.2018 ja tullut lainvoimaiseksi 3.4.2018.

Tontin pinta-ala on 893 m² ja kaavan mukainen rakennusoikeus 5 400 k-m². Ostaja on saanut rakennusluvan (lupatunnus 20-2199-19-A) 5 540 k-m²:n suuruiselle hotellille.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on X euroa.

Tontin kauppahinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 25,70 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut edellä mainitun kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin tilille NDEAFIHH FI93 2001 1800 2050 59 (maksutunnus To X).

Ostaja suorittaa kauppahinnan Myyjän ilmoittamalle tilille tämän Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä ja kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

Mikäli Tontille rakennettavaa hotellirakennusta myöhemmin laajennetaan siten, että kerrosala ylittää 5 540 k-m²:n, Art Hotel Helsinki Oy Tontille rakennettavan rakennuksen omistajana maksaa kaupungille lisäkauppahintaa kustakin 5 540 k-m²:n ylittävästä rakennusoikeusneliömetristä. Lisäkauppahinta määräytyy elinkustannusindeksin (1951 = 100) pistelukua 100 vastaavan yksikköhinnan 25,70 euroa/k-m² mukaan siten, että yksikköhintaa tarkistetaan lisäkauppahinnan maksamishetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla.

Tämä lisäkauppahintaehto on voimassa viisi vuotta (5) Kauppakirjan allekirjoituspäivästä.

Art Hotel Helsinki Oy Tontille rakennettavan rakennuksen omistajana maksaa edellä sanotun lisäkauppahinnan yllä mainitulle pankkitilille (maksutunnus To X) kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun 5 540 k-m²:n ylittävään lisärakentamiseen on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

MUUT EHDOT

1 §

Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajalle tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

2 §

Tontti myydään muista kuin tässä Kauppakirjassa mainituista kiinnityksistä, rasituksista sekä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vapaana.

3 §

Myyjä vastaa kaikista Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vastaa Tontista Kauppakirjan allekirjoittamisvuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

4 §

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupantekopäivänä voimassaoleviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus;
- rasiustodistus;
- kiinteistörekisteriote; sekä
- kaavakartat ja –määräykset.

5 §

Myyjä ilmoittaa, että tontin 20816/2 pilaantunut maaperä on kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen ympäristölupapäätöksen (YS 674, 5.6.2009) mukaisesti. Kunnostuksesta on laadittu loppuraportti Jätkäsaaren AK-alue 1, tontti 20816/2, pilaantuneen maaperän kunnostuksen, loppuraportti, 25.3.2020, Ramboll Finland Oy.

Mikäli kiinteistöllä kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Edellä mainittu ei koske kiinteistön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Ostaja vastaa myytävällä alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

6 §

Ostaja on tarkastanut Tontin, sen alueen sekä rajat. Ostaja on todennut Tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä kohdassa 4 mainittuja asiakirjoja ja annettuja tietoja.

7 §

Tonttiin kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 24989, las-
kutustunnus L1120-114), jonka osapuolina Myyjä ja Art Hotel Helsinki
Oy ovat, merkitään päätymään tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivä-
nä.

8 §

Myyjällä ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa Tontille
maalalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, ettei-
vät nämä estä eivätkä rajoita tai haittaa Tontin asemakaavan tai Tontil-
le myönnetyn rakennusluvan (lupatunnus 20-2199-19-A) mukaista
käyttöä. Myyjä on velvollinen korvaamaan tästä Ostajalle mahdollisesti
aiheutuvat vahingot.

9 §

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

10 §

Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

11 §

Ostaja on tietoinen Tontin alapuolella sijaitsevasta maanalaisesta yh-
teispuysäköintilaitoksesta ja -väestönsuojasta sekä näitä palvelevista ti-
loista, laitteista ja rakenteista. Myyjällä tai sen määräämillä on oikeus
rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja
laitteineen ja rakenteineen Tontin alapuolella likimääräisten tasojen –
21.70 ja – 10.10 välillä. Myyjällä on oikeus luovuttaa edellä mainitut oi-
keudet määrääjäksi kolmannelle vuokra- tai muulla vastaavalla sopi-
muksella. Myyjä on vuokrannut ko. maanalaisen alueen pysäköintilai-
tosta varten Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle (laitostunnus 91-20-17-7-L1)
15.5.2073 asti. Myytävän Tontin ja Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n välinen
hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabeto-
nin yläpinta.

Myyjällä on edelleen oikeus Ostajaa enempää kuulematta hakea kaikki kalliutilaan sijoitettavien hankkeiden toteuttamisen edellyttämät viranomais- ja muut luvat. Edellä mainittu ei koske rakennuslupakäsittelyn yhteydessä suoritettavaa naapurin kuulemistä.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huomioimaan hankkeensa suunnittelussa ja rakentamisessa mainitun kalliutilahankkeen ja sen mahdollisesti edellyttämät tilavaraukset siten, ettei Tontin rakentaminen aiheuta haittaa eikä vahinkoa kalliutilahankkeen suunnittelulle, toteuttamiselle tai käytölle. Vaadittu laitoksen suojavyöhyke ulottuu enintään tasolle -1,20. Ostaja ei saa suorittaa tontilla louhinta- tai muita vastaavia toimenpiteitä, jotka voisivat vaarantaa kalliutilahankkeen toteuttamisen tai käytön, ja mainittujen toimenpiteiden osalta on joka tapauksessa noudatettava vaadittuja suojaetäisyyksiä ja muita myyjän sekä viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä.

12 §

Ostaja on tietoinen, että naapuritonttien 20816/1, 20816/3 ja 9120816/4 välillä on tehty 19.9.2016 päivätty yhteisjärjestelysopimus, johon nyt myytävä tontti 20816/2 on liittynyt 17.10.2019 päivättyllä yhteisjärjestelysopimuksen lisäyksellä. Lisäksi nyt myytävän tontin 20816/2 sekä tonttien 20816/1 ja 20816/3 välillä on tehty 13.11.2019 päivätyt rasitesopimukset koskien palomuurien rakentamatta jättämistä sekä räystä-, seinä- ja perustusrakenteiden liittämistä tonteilla 20816/1 ja 20816/3 sijaitseviin rakennuksiin. Ko. yhteisjärjestelysopimus ja rasitesopimukset otetaan tämän kauppakirjan liitteiksi.

13 §

Lisäksi tässä kiinteistökaupassa sovelletaan soveltuvin osin Jätkäsaaren alueellisia vakiosopimusehtoja seuraavien kohtien osalta:

- 1.2. Toteutusvelvollisuus yleisesti
- 2.1. Jätteiden putkikeräysjärjestelmä
- 2.3. Rakentamisen logistinen ohjaus
- 2.4. Alueellinen yhteismarkkinointi
- 2.5. Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamot ja katuvälisimien kiinnittäminen

14 §

Art Hotel Helsinki Oy Tontille rakennettavan rakennuksen omistajana on velvollinen lunastamaan Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:ltä Tontille myönnetyssä rakennusluvassa (lupatunnus 20-2199-19-A) edellytetyt väestönsuojapaikat.

15 §

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

16 §

Ostaja on saanut rakennusluvan (lupatunnus 20-2199-19-A) 5 540 k-m²:n suuruiselle hotellille.

Art Hotel Helsinki Oy rakentaa rakennusluvan mukaisen rakennuksen vähintään vesikattovaiheeseen kolmen (3) vuoden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta sekä täyttää edellä tämän Kauppakirjan 11 §:ssä mainitut velvollisuutensa kahdensadantuhannen (200 000) euron sopimussakon uhalla.

Sopimussakkoa ei kuitenkaan peritä, jos Art Hotel Helsinki Oy näyttää toteen, että mahdollinen viivästys johtui siitä riippumattomista syistä ja viivästyksen syyn poistuttua Art Hotel Helsinki Oy käynnistää tai loppuun saattaa rakennustyöt ilman Art Hotel Helsinki Oy:stä aiheutuvaa aiheetonta viivästystä.

LIITTEET

Lainhuutotodistus
Rasitustodistus
Kiinteistörekisteriote
Kaavakartat ja -määräykset
Kartta kortteli 20816 maanalaisista tiloista
Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
Yhteisjärjestelysopimus
Rasitesopimukset (2 kpl)

Tätä Kauppakirjaa on tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle, yksi Art Hotel Helsinki Oy:lle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä

kuun

päivänä 2020

