

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 Vanha talvitie 3, Y-tunnus 2961574-6 c/o Lehto Asunnot Oy Voimatie 6 B, 90460 Kempele (jäljempänä "Ostaja") (Kaupunki ja Ostaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet")
TOTEUTTAJA	Lehto Asunnot Oy (0189229-0) Voimatie 6 B, 90460 Kempele (jäljempänä "Lehto")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta 29.5.2018 (281 §)
Kaupunginhallitus 18.6.2018 (442 §)

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

Päätökset ovat lainvoimaisia.

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

Rakennuslupa xx, joka on saanut lainvoiman 13.12.2019.

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitsevasta tontista 10575/30 (jäljempänä "Tontti") muodostettava liitteen 1 mukainen määräala A (jäljempänä "Määräala").

Tontin kiinteistötunnus: 91-10-575-30.

Tontin Lähiosoite: Työpajankatu 6

Määräalan A pinta-ala on noin 1769 m². Määräala on osa asemakaavan mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Tämä kauppakirja perustuu Osapuolten väliseen, 27.9.2018 allekirjoitettuun esisopimukseen, Helsingin kaupunginhallituksen päätökseen Tontin varaamisesta ja myymisestä 18.6.2018 (442 §) sekä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäällikön myyntipäätökseen xx.xx.2019, xxx §.

Kaupunki on vuokrannut kaupan kohteena olevan tontin 91-10-575-30 Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannille 1.1.2011 alkaen. Aluetta koskeva asemakaava (nro 12390) on saanut lainvoiman 2.6.2017.

Lehto Asunnot Oy on hankkinut Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannin omistukseensa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistö Oy Helsingin Merihermanni on kokonaisjakautunut 31.5.2019 kolmeksi yhtiöksi, Asunto Oy Helsingin Edisoniksi, Asunto Oy Helsingin Newtoniksi ja Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3:ksi.

Vuokrasopimusta muutetaan tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä niin, että vuokra-alue ja vuokran määrä vastaavat Kaupungin omistukseen jäävää tontin osaa.

Tämän kauppakirjan lisäksi Osapuolet ovat velvollisia noudattamaan kaupunginhallituksen 18.6.2018 (442 §) päätöksen ja sen liitteiden mukaisia varausehtoja sekä 27.9.2018 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisia ehtoja.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 2.132.400 euroa.

Kauppahinta on määritetty rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden 4198 km² perusteella ja on 498 euroa per rakennusoikeuden kerrosneliömetri. Toteutettava kerrosala Määräalalla on yhteensä 4053 asuin-km² sekä 145 liiketila-km².

Edellä mainittuun kauppahintaan sisältyy rakennuslupaan liittyvän selostuksen perusteella määritetty lisäosa 72.400 euroa. Selostuksen mukaan toteutettava asuinkerrosala ylittää kaavanmukaisen kerrosalan 61 km² Kaavanmukaisen kerrosalan ylittävältä osalta kauppahinta on 1 187 euroa kerrosneliömetriltä.

MAKSUTAPA

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

LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä Määräalasta lisäkauppahintaa, mikäli Määräalalle toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta enemmän kuin 4053 km² ja/tai muuta liike-, toimisto tai muuta vastaavaa, ei asumista palvelevaa rakennusoikeutta enemmän kuin 145 km². Lisäkauppahintaa peritään 1 187 euroa kerrosneliömetriltä.

MUUT EHDOT

1. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus Määräalaan siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin. Määräalan hallinta on vuokrasopimuksen perusteella Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannilla. Määräalan hallintaoikeus siirtyy Ostajalle, kun vuokrasopimusta on muutettu ja se on päättynyt Määräalan osalta.

2. Rasitukset ja rasitteet

Määräala myydään kiinnityksistä vapaana. Ostaja on tietoinen Määräalaan kohdistuvasta vuokraoikeudesta 91-10-272-3-L1.

3. Verot ja maksut

Kaupunki vastaa Määräalasta kaupantekovuodelta 2019 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostaja vuodesta 2020 alkaen.

Ostaja suorittaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun.

Muista maksuista Osapuolet vastaavat kumpikin omistusajaltaan.

4. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- maanvuokrasopimukset ja niihin liittyvät rasiteluonteiset ehdot
- lainhuutotodistus
- rasitustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartta ja -määräykset
- maaperätutkimus

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu. Ostaja on lisäksi tietoinen Tonttia koskevasta rasitesopimuksesta (ajoluiskaa koskeva rasitesopimus) ja siitä, että sopimuksen mukainen rasitetoimitus on saatettu vireille. Ajoluiskaa koskevien kustannusten perimisestä on sovittu tämän kauppakirjan kohdassa 10.

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

Ostaja on tietoinen siitä, että Tontilla sijaitsee käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkiympäristön johtotietopalvelusta (p. 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.

5. Asuntohankkeen hallintamuodot

Lehdon tulee toteuttaa Tontin asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % omistusasuntotuotantona. Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa omalle tontille. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa omalle tontilleen.

Edellä mainitun omistusasuntotuotannon lisäksi Lehto saa toteuttaa tontille sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa.

6. Hankkeen energiatehokkuus

Ostaja on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavia rakennuksia koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku 80 kWh/(m²vuosi).

Myyjä hyväksyy annetun selvityksen.

7. Muut ohjeet ja luvat

Ostaja on velvollinen Määräalan 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 Määräalalle ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

8. Suunnitelmien yhteensovittaminen ja työmaaehto

Ostaja on tietoinen siitä, että Määräalan rakentamiseen saattaa vaikuttaa Määräalaa ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Ostaja on velvollinen osaltaan kohtuudella käytössä olevin keinoin kustannuksellaan yhteensovittamaan Määräalan rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden Määräalaa ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Työpajanpihan alle suunniteltavan maanalaisen pysäköinnin suunnittelussa on selvitettävä naapuritontille toteutettavan KYMP-talon tarve autopaikkojen vuorottaiskäyttöön. Suunnittelussa on noudatettava Kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta 21.3.2017).

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja Määräalann suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

9. Maaperän puhdistamisvastuu ja puhdistamisen toteutus rakentamisen yhteydessä

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi pilaantunut.

Alueen puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräiset kustannukset jaetaan Ostajan ja Kaupungin välillä seuraavasti: Ostaja vastaa Tontin ja pysäköintiin osoitetun alueen kaikista poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista purettavan rakennuksen kohdalla nykyisestä maanpinnasta 2,5 metrin syvyyteen asti. Siltä osin, kun rakennuksessa on kellari, vastaa Ostaja poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista 1,00 metrin syvyyteen kellarin lattiatasosta alaspäin. Rakennuksen ulkopuolelle jäävien alueiden osalta Ostaja vastaa poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista nykyisestä maanpinnasta 1,00 metrin syvyyteen asti.

Kaupunki vastaa alueen kaikista muista rakentamisen vuoksi poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista seuraavin poikkeuksin: Mahdollisesti vielä löytyvien putkien, johtojen, kanaalien, paalujen yms. poistamisesta vastaa Ostaja.

Kaupunki korvaa Ostajalle edellä sanotut Kaupungin vastuulla olevat ylimääräiset kustannukset Ostajan esittämän ja Kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti. Korvattavista ylimääräisistä kustannuksista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut ylimääräiset kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

10. Ajoluiskan toteuttaminen ja kustannukset

Kaupan kohteena oleva tontti 91-10-575-30 on osallisena rasitesopimuksessa, joka koskee Työpajanpihankorttelin tonttien yhteiskäyttöön tarkoitettua ajoluiskaa. Tontilla 91-10-575-30 on oikeus ryhtyä käyttämään luiskaa rasitesopimuksessa mainituin ehdoin. Rasitesopimus on tämän kauppakirjan liitteenä.

Rasitesopimuksen mukaan Kaupunki huomioi ajoluiskan toteuttamisen kustannukset tontinluovutuksen yhteydessä. Lehto maksaa tämän määräalakaupan yhteydessä 272.000 euroa ajoluiskan toteuttamiskustannuksista, joka vastaa puolta tontille 91-10-575-30 jyvitetystä ajoluiskan toteuttamiskustannusten osuudesta. Lehto ja Kaupunki sopivat, että loput tontin 91-10-575-30 osuudesta maksetaan määräalojen B ja C luovutusten yhteydessä.

Lehto on maksanut yllä mainitun osuutensa ajoluiskan toteuttamiskustannuksista Kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)*, ja summa kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

11. 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.

12. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos Ostaja ei noudata tätä kauppakirjaa, esisopimusta, varausehtoja tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, eikä Kaupungin kirjallisesta huomautuksesta huolimatta korjaa rikkomusta 30 päivän kuluessa, on ostaja velvollinen suorittamaan sopimussakkoa enintään 2 000 000 euroa.

13. Riitojen ratkaisu

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

LIITE

Kartta

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle, yksi Lehdolle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä x. päivänä joulukuuta 2019.

Helsingin kaupunki

Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3

Kiinteistölakimies
Hallinto- ja lakipalvelut
Kaupunginhallituksen valtuuttamana

Jussi Rantanen
valtakirjalla

Lehto Asunnot Oy

Jussi Rantanen
valtakirjalla

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Teuvo Sarin Helsingin kaupungin puolesta kaupunginhallituksen valtuuttamana ja Jussi Rantanen Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3:n puolesta yhtiön valtuuttamana, sekä Jussi Rantanen Lehto Asunnot Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä x. päivänä joulukuuta 2019

