

**KAUPPAKIRJALUONNOS****MYYJÄ**

Helsingin kaupunki  
2012256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu  
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä "Myyjä"

Myyjällä tarkoitetaan soveltuvin osin myös muita Helsingin kaupungin toimialoja, palvelukokonaisuuksia, palveluita tai vastaavia.

**OSTAJA**

Asunto Oy Helsingin Keinulaudankuja 2a  
2886262-2  
c/o Lumo Kodit Oy  
Mannerheimintie 168a  
00300 Helsinki

Jäljempänä "Ostaja"

**KAUPUNGIN PÄÄTÖS**

[ ]

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

**KAUPAN KOHDE**

Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47167 tontti 3

Kiinteistötunnus 91-47-167-3

Pinta-ala: noin 903 m<sup>2</sup>.

Osoite: Keinulaudantie.

*Jäljempänä "Tontti"*

**KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on miljoonaviisisataaseitsemänkymmentä-seitsemäntuhattaviisitoista (1 577 015,00) euroa.



1. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan kokonaisvastuuperiaatteella toteuttamaan Tontille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

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

Tontille toteutettavat rakennukset on rakennettava valmiiksi viranomaisten ja Myyjän hyväksymään kuntoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta (v).

Tontti on pidettävä vuokra-asutokäytössä 10 vuotta rakennusten valmistumisesta ja käyttöönotosta lukien.

2. Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12088, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja on velvollinen noudattamaan alueellisia rakennustapaohjeita ja muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita rakennusvalvonta-palveluiden edellyttämällä tavalla.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki Tontin ja sille sijoitettavien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden ja muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut, suostumukset ja muut vastaavat.

3. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden sekä 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.

Tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan Helsingin kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan Tontin rakentamiskelpoisuuden kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alue-rakentamisprojektilta, rakennukset ja yleiset alueet – palvelukokonaisuudelta ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulta.

Ostaja on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutus-aikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Myyjä ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai Ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tontin osalta.

4. Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja Tontin rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toiminta-edellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikön kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikenne-  
liikelaitoksen kanssa.

5. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tontin autopaikat sekä piha-alueet on kaavassa osoitettu ja tulevat sijaitsemaan korttelin 47167 tontilla 5 (tonttijaon nro 13073 mukainen tontti 5).

Ostajan tulee sopia autopaikkojen sekä piha-alueiden suunnittelusta, toteuttamisesta, käytöstä, huollosta, ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista korttelin 47167 tontin 5 ja korttelin muiden tonttien omistajien / tulevien omistajien kanssa.

Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan myös muista rasitteista, rasitteenluonteisista asioista ja yhteisjärjestelyistä korttelin 47167 muiden tonttien omistajien / tulevien omistajien kanssa.

Ostaja on tietoinen, että korttelin 47167 muut tontit omistaa toistaiseksi Helsingin kaupunki (Myyjä). Helsingin kaupungin on tarkoitus myydä mainitut tontit toteutettavaksi myöhemmin. Siten korttelin 47167 muiden tonttien rakentamis- ja valmistumisaikataulusta ei ole vielä varmuutta.

Helsingin kaupunki ei tule toimimaan edellä mainittujen rasitte- tai yhteisjärjestelysopimusten tai rasitteenluonteisten sopimusten osapuolena muutoin kuin tarvittaessa tulevien ostajien lukuun ja sitoutuen liittämään laaditut sopimukset korttelin 47167 muiden tonttien luovutusasiakirjoihin niiden osana noudatettavaksi. Helsingin kaupunki ei myöskään tule toimimaan korttelin 47167 muiden tonttien toteuttajana. Siten Helsingin kaupunki ei vastaa rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten tai rasitteenluonteisten sopimusten mukaisten oikeuksien tai velvollisuuksien toteutumisesta tai muutoin tonttien toteuttamisesta.

Ostaja on siten tietoinen, että Tontin toteuttaminen, käyttöön- otto, käyttö tai muut vastaavat seikat edellyttävät yhteisjärjestelyistä, rasitteista ja rasitteenluonteisista asioista sopimista korttelin 47167 muiden tonttien kanssa. Lisäksi edellytyksenä on, että Helsingin kaupunki on myynyt tai vuokrannut pitkäaikaisesti korttelin 47167 muut tontit ja tonttien luovutuksensaajat toteuttavat tontit.

Myyjä (Helsingin kaupunki) ei vastaa mistään vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli Tontin käyttöön- otto, käyttö tai muut vastaavat seikat estyvät tai viivästyvät.

Mikäli osapuolet eivät pääse kustannuksista sopimukseen, jaetaan pysäköintihallin kustannukset sinne sijoitettavien autopaikkojen suhteessa ja leikki- ja ulko-oleskelutiloja koskevat kustannukset tonteille toteutettujen kerrosalamäärien suhteessa.

6. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista aloitetaan rakentamaan liitteen mukaisesti
  - Tontille (47167/3) Keinulaudankujan tulevaan katualueeseen rajoittuva / osin katualueella sijaitseva tukimuurin osa. Selvyyden vuoksi todetaan, että tukimuurin osa rakennetaan myös tontille 47167/5: ja

- maanpaineseinä, joka sijaitsee pääosin tontilla 47167/5. Maanpaineseinä sijaitsee pieneltä osin kuitenkin myös tontin 47167/5 ja tontin 47167/3 rajalla. Maanpaineseinä palvelee sekä tonttia 47167/3 että 47167/5.

Mainitut rakenteet eivät ole osa tätä kiinteistökauppa eivätkä siihen mahdollisesti liittyvän virhevastuun piirissä, vaan kyseessä on Myyjästä erillisen tahon (Fira Oy, y-tunnus 2764139-3) osana korttelin 47167 kokonaisuutta toteuttamat rakenteet. Rakenteita koskevat sopimukset ja muut oikeustoimet tehdään Ostajan ja Fira Oy:n välillä. Siten kaupunki ei vastaa mistään näihin rakenteisiin liittyvistä mahdollisista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

Ostajan tulee sopia mainituista rakenteista katualueen osalta Myyjän (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sekä rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden ja palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö-yksikön kanssa) sekä tonttien välillä tonttien toteuttajien / omistajien / tulevien omistajien kanssa siten kuin tässä sopimuksessa rasitteista, yhteisjärjestelyistä ja rasitteenluonteisista asioista on määrätty.

7. Ostajan velvollisuutena on edellä mainittujen rasitteenluonteisen asioiden lisäksi kustannuksellaan sopia Tontin ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) sekä näillä sijaitsevien tai niille toteutettavien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden toteuttamisen tai käytön vaatimista muistakin rasitteista, yhteisjärjestelyistä ja rasitteenluonteisista asioista.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tontin ja / tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden sekä palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö-yksikön kanssa.

Myyjä ei vastaa mistään po. rasitteista, yhteisjärjestelyistä eikä rasitteenluonteisista asioista aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä näiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

8. 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 (kaupunkimittauspalvelut).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla. Tällöin on tarvittaessa sovittava näistä koskevista rasitteista.

Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä Myyjän (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) sekä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

Myyjällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

### *B Maaperän puhtaus ja aiempi käyttö*

9. Maaperäkartan mukaan Tontilla on täyttömaata. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei Tontilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli Tontilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). Myyjä korvaa Ostajalle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyiden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki Tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12088 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönottettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Selvyiden 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 tapahtuneesta Tontin pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Myyjän tässä kohdassa mainittua vastuuta pilaantuneeseen maaperään sovelletaan myös maaperästä löydettäviin jätelain (646/2011) mukaisiin vaarallisiin jätteisiin.

Myyjä ei vastaa missään tapauksessa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua.

10. Ostaja on tietoinen, että Tontilla on asfalttia. Ostaja vastaa tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista pois lukien edellä kohdassa 11. mainitut vaaralliset jätteet, joista vastaa myyjä kohdassa 11 mainituin periaattein ja rajoituksin.

Myyjä ei siten vastaa vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta tai poistamisen aiheuttamasta viivästyksestä tai muista välillisistä vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

#### *C Muut ehdot*

11. Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajalle heti kauppakirjan allekirjoittamisella.
12. Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.
13. Myyjä vastaa kaikista Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.
14. Myyjä vastaa Tontista kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.
15. Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.
16. Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:
  - Lainhuutotodistus
  - Rasitustodistus
  - Kiinteistörekisteriote
  - Kaavakartta ja –määräykset



- Lähialueen kiinteistöjä koskevat kaavakartat ja – määräykset.

17. Myyjä ei vastaa mistään Tontin toteuttamisen tai käytön aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Myyjä ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli hanketta koskevat luvat tai vastaavat oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimitelimen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai mikäli niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai lainvoimaistuminen viivästyy.

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

Ostaja hyväksyy Tontin siinä kunnossa kuin se on ja sitoutuu olemaan esittämästä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen mitään vaatimuksia niihin liittyen muutoin kuin tässä kauppakirjassa sovituilta osina.

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

20. Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

21. Mikäli Ostaja ei noudata tätä kauppakirjaa tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Myyjälle sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Mikäli Ostaja ei noudata edellä mainittua vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Myyjälle sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa / asunto.

Sopimussakosta riippumatta Ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä kauppakirjassa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjauksesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua Myyjälle tai kolmannelle.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä [ päivämäärä ]

Myyjä

Ostaja

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [ ] Myyjän, Helsingin kaupungin puolesta [ ] valtuuttamana sekä [ ] Ostajana, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä [ päivämäärä ]