

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

MYYJÄ

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

(jäljempänä: "kaupunki")

OSTAJA

Asunto Oy Helsingin Golden Eye
Y-tunnus 2812484-9
c/o Peab Oy
Karvaamokuja 2 A, 00380 Helsinki

(jäljempänä: "ostaja")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto, 14.12.2016, 347 §

*Tonttipäällikkö xx.x.2018, xx §
Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty
oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.*

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 20067 tontti 2,
kiinteistötunnus 91-20-67-2.

Lähiosoite: Karibiankatu 6

Tontin pinta-ala on 1 503 m² ja tontin asemakaavan mukainen
käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä: "tontti").

KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta määräytyy kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velattoman kokonaisyntihinnan sekä ostajan ostotarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella siten, että tontin kauppahinta on tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaisyntihinta kerrottuna ostotarjouksen mukaisella prosenttiluvulla.

Tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaisyntihinta määräytyy tontille rakennettavien asuntojen, mahdollisten liike-, toimisto- ja työtilojen sekä muiden mahdollisten tilojen (tai mainittuja hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden) yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta. Tonttia palvelevista autopaikoista 33 kpl luovutetaan asunto-osakeyhtiön osakkaille käyttöoikeussopimuksin kertakaikkista korvausta vastaan, joten po. korvaukset lasketaan esisopimuksen mukaisesti mukaan velattomaan kokonaisyntihintaan. Tonttia ei toteuteta ns. ”valinnainen vuokratontti” -konseptilla.

Edellä tarkoitettu ostajan ostotarjouksessaan ilmoittama prosenttiosuus on 31,577.

Ostaja on tontin kauppahinnan määrittämistä varten esittänyt kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) arvion kohteen tulevasta velattomasta kokonaisyntihinnasta huoneistoluetteloineen sekä luettelon tonttia palvelevista autopaikoista ja selvityksen niiden luovutustavasta ja -hinnasta. Mainittu kokonaisyntihinta-arvio on pyritty laatimaan siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin vastaisuudessa toteutuvaa kohteen lopullista velatonta kokonaisyntihintaa.

Mainitun kokonaisyntihinta-arvion mukaan asuinrakennusten ym. velaton myyntihinta on kaksikymmentäseitsemänmiljoonaa kahdeksankymmentäneljätuhatta kuusisataakuusikymmentäkahdeksan euroa ja kolmekymmentä senttiä (27 084 668,30), jolloin tontin kauppahinnaksi muodostuu edellä mainitun prosenttiosuuden perusteella kahdeksanmiljoonaa viisisataaviisikymmentäkaksituhatta viisisataakaksikymmentäviisi euroa ja seitsemänkymmentäyksi senttiä (8 552 525,71).

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan (8 552 525,71) ja koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

LISÄKAUPPAHINTA (v)

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa ostajalta kiinteistökaupan esisopimuksessa mainituin ehdoin. Kaupunki ei ole kuitenkaan velvollinen esisopimuksen ehtojen mukaisesti palauttamaan mahdollisesti liikaa suoritettua kauppahintaa ostajalle.

Ostaja on velvollinen toimittamaan kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten tiedot kohteen lopullisesta toteutuneesta velattomasta kokonaisyntihinnasta viipymättä, kun tiedot ovat saatavissa, kuitenkin viimeistään kolmea (3) kuukautta ennen tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnon luovutusta

sen osakkeenomistajille, ellei erikseen toisin sovita. Mikäli asuntoja ja/tai muita tiloja on tuolloin vielä myymättä, määritetään po. tilojen lopullinen velaton kokonaismyyntihinta ostajan laatiman kauppahinta-arvion perusteella. Kauppahinta-arvio on laadittava siten, että se vastaa alueen asuntojen ja muiden tilojen käypää hintatasoa, mikä on varmistettava ostajan nimeämän ulkopuolisen asiantuntijan antamalla lausunnolla. Ulkopuolisella asiantuntijalla tulee olla asuntokohteet kattava AKA -auktorisointi. Ostaja vastaa kauppahinta-arvion ja ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunnosta aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen luovuttamaan kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) laatimansa kauppahinta-arvion, ulkopuolisen asiantuntijan antaman lausunnon ja muut lisäkauppahinnan määrittämisen kannalta tarpeelliset ja kaupungin edellyttämät asiakirjat sekä selvityksen ja laskelman mahdollisesta lisäkauppahinnasta ja sen määrästä tai perimättä jättämisestä viipymättä, kun edellä mainitut lisäkauppahinnan määräytymisen perusteet ovat selvillä.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan viipymättä, kun ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista. Mahdollinen lisäkauppahinta on ehdottomasti maksettava viimeistään ennen tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnon luovuttamista sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille).

Ostaja on velvollinen myymään tontille toteutettaviin asuntoihin, mahdollisiin liike-, toimisto- ja työtiloihin sekä muihin mahdollisiin tiloihin oikeuttavat osakkeet sekä autopaikkojen käyttöoikeudet vähintään niiden kulloisenkin myyntiajankohdan käypään arvoon, ellei toisin sovita.

Ostaja ei muutoinkaan saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat kaupungille tulonmenetyksiä tontin kauppahinnasta.

MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- 2 Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.
- 3 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 maksuun 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.

4 Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartta ja -määräykset

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

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

6 Tontille on toteutettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

7 Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava Länsisataman alueryhmän kokouksessa hyväksytyjen suunnitelmien perusteella laadittujen lopullisten rakennuslupasuunnitelmien sekä edelleen niiden perusteella myönnetyn/vastaisuudessa myönnettävän lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti.

Mahdollisista edellä mainittuihin suunnitelmiin tontin toteutusvaiheen yhteydessä tehtävistä vähäistä merkittävimmistä muutoksista on sovittava kaupungin kanssa.

8 [Rakentamisen määräajat]

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.7.2019.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Rakennuksen tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöön otettavaksi. Loppukatselmuksella voidaan suorittaa osittaisena loppukatselmuksena, siltä osin kuin rakennusluvan mukainen rakentaminen kaupan kohteena olevalla tontilla on kesken korttelin muusta rakentamisesta johtuen (kuten esimerkiksi yhteistilat, pihat).

Kaupunki voi perustellusta syystä ja ostajan hakemuksesta myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidentymistä.

9 [Ohjeistukset]

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

10 [Yhteistyöehto, aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontin yhteistyössä asemakaavoituspalvelun Länsisatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikön, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun, Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n sekä korttelin 20067 muiden tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on tietoinen siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelin 20067 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 20067 tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa, yleisten alueiden ja maanalaisten tilojen rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä maanalaisten tilojen ja

yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden tai maanalaisten tilojen 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, Saukonkanava ja tonttia palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

11

[Rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.]

Korttelin 20067 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta eikä tonttia saa aidata.

Ostaja on velvollinen tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden korttelin 20067 tonttien, muiden ympäröivien kiinteistöjen ja myös yleisten alueiden kanssa po. kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai kaupunki toisin määrää.

Mikäli mainitut kiinteistöt eivät pääse em. asioista sopimukseen, kaupungilla on oikeus omistamiensa kiinteistöjen osalta päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta ostaja on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu) hyväksyttäväksi.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, kustannuksista, vahingoista eikä haitoista tai rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä tai puutteita tai niissä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä asioista.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa tonttia koskevat rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

12 [Maanalaiset hankkeet]

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa tontilla maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

13 [Asemakaava, luvat ym.]

Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12270, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Lisäksi ostaja on velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä tontin ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

14 [Autopaikkojen järjestäminen]

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai kaupunki toisin määrää, ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan tonttia palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat, kuitenkin vähintään 34 kpl, tontille 20068/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan pysäköintitaloon.

Ostaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jätkäsaaren pysäköinti Oy toimii omakustannuseriaaiteella, ellei kaupunki toisin päättää.

Ostaja on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Ostaja vastaa kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia tontin velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun pysäköintitaloon tai pysäköintitalo ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönottavissa hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

15 [Väestönsuojatilojen järjestäminen]

Ellei kaupunki toisin määrää, ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat tontille rakennettaviin väestönsuojaiin.

Kaupunki ei vastaa mistään ostajan väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

16 [Työmaaehto]

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja tontin 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.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön ja tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta palvelun sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

- Tontin kaupungin antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti ja

työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat kaupunkiympäristön alueiden käyttö ja valvonta-yksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai muita vastaavia rakenteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupungin johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja muiden vastaavien rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla.

Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämistä, ostaja on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden 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/rakenteiden omistaja.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

18 [Rakennusjätteet ym.]

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

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

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta tai tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

19 [Logistiikkasuunnitelmat]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonttia koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden

mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostaja on velvollinen noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Ostaja on edelleen velvollinen noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimukseen ja muihin vastaaviin.

Mikäli ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. 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 täysimääräisenä ostajalta.

20

[Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

Ostaja on velvollinen järjestämään tontille rakennettavan rakennuksen jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, muovi, biojäte, paperi ja pienkartonki) Jätkäsaaren alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki toisin määrää.

Tällöin ostaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen jäteyhtiön (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy) osakkaaksi kaupungin ja jäteyhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus, merkintä- ja käyttö sopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää jäteyhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ostaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut jäteyhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostaja on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tontin toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostaja on velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti jäteyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat jäteyhtiölle viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suorittamaan merkintämaksun tai osan siitä ennen tontin kiinteistökaupan tekemistä, mikäli jätteiden putkikeräysjärjestelmän rahoittaminen sitä painavista syistä edellyttää. Tällöin asian yksityiskohdista sovitaan tarkemmin erikseen.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostaja on velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa käyttösopimuksen ennen tontille toteutettavan rakennuksen viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

Jäteyhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi jäteyhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) tontille.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen tontilla. Edelleen ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tontilla.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan tontin jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Edelleen mahdollinen väliaikainen jätehuolto on järjestettävä tontin alueella, ja väliaikaisen jätehuollon järjestämisen osalta on muutoinkin noudatettava kaupungin antamia tarkentavia ohjeita ja määräyksiä.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:tä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

21 [Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

Ostaja on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, jonne on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen tontille. 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 tonttinsa 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 toteutuk-

nessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

22

[Maa- ja kiviainekset ym.]

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy ostajalle. Tällöin ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Ostaja on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

23

[Maaperäehto]

Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi.

Tontin pilaantunut maaperä kunnostetaan ostajan toimesta tontin rakentamisen yhteydessä ympäristökeskuksen 29.7.2017 antaman ilmoituspäätöksen 26 §:n mukaisesti.

Ostaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoi-
menpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristövi-
ranomaisen päätöksen ja Maaomaisuuden kehittäminen ja
tontit -palvelun maaomaisuus -yksikön ohjeiden mukai-
sesti. Kaupunki korvaa ostajalle maaperän puhdistami-
sesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuk-
siin nähden ylimääräiset kulut. Maaomaisuus -yksikkö vas-
taa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvon-
nasta.

Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustan-
nuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden
kuljettamista ja vastaanottamista 20 kilometrin etäisyydelle
kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maape-
rän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan Maaomaisuuden kehiti-
ttäminen ja tontit palvelun Maaomaisuus -yksikölle tontin ra-
kentamisen aloitusajankohdan viimeistään kaksi viikkoa
ennen töiden aloittamista ja sopimaan em. asioista. Edellä
mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvauspe-
rusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen
niiden toteuttamista.

Edelleen todetaan, että koska tontille ei toteuteta raken-
nusten tai pihakannen alaisia maanalaisia pysäköintiratkai-
suja, tulee rakennukset varustaa koneellisesti tuuletetulla
alapohjalla. Tällöin alapohjan läpiviennit ja saumat tulee
tiivittää huolellisesti niin, ettei alapohjan läpi pääse virtaa-
maan ilmaa alimpaan kerrokseen.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista,
joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saat-
taa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta. Kaupungin
vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maape-
rän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaa-
miseen on voimassa siihen asti, kunnes tontille rakennetta-
vat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12270 ja
tontin lopullisen luovutussopimuksen käyttötarkoituksen-
mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hy-
väksytty käyttöön otettavaksi. Tämän jälkeen ostaja vastaa
pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus ei koske os-
tajan tai ostajan lukuun toimineen toiminnasta ennen tontin
kiinteistökaupan tekemistä aiheutunutta pilaantumista.

Edellä mainittu ei myöskään koske tontin kiinteistökaupan tekemisen jälkeen aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, ostajan tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

24 [Rakennuksen perustukset ym. rakenteet]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan rakennuksen perustukset Karibianrantaan rajautuvilta osin siten, että Saukonkanavan rantamuurirakenteet voidaan tarvittaessa kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennuksen perustuksia vaurioittamatta. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan tekemään tontin rajalle Karibianrannan puoleiselle osalle sellaisen rakenteen, joka mahdollistaa kaivun rantaraitin kohdalla. Rakenne voi olla esim. yhtenäinen betonirakenne, porapaaluseinä tai muu vastaava rakenne, jonka alapinta ulottuu kaupungin määräämälle tasolle. Rakenteen mitoituksessa tulee huomioida noin sadan vuoden käyttöikä sekä tarvittavat mitoitukset maanpaineelle ja vedenpaine-eroille. Erikseen todetaan, ettei teräsponttiseinä ole hyväksyttävä rakenne korroosioriskin vuoksi.

Ostaja vastaa kustannuksellaan mainitun rakenteen suunnittelusta, toteuttamisesta, huoltamisesta, peruskorjauksesta ja uudistamisesta. Ko. rakenteen suunnitelmat on ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä esitettävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontin palvelun maa- ja kallioperä yksikön hyväksyttäväksi. Mikäli mainittu rakenne ulottuu tontin rajan ulkopuolelle yleiselle katualueelle, on ostaja velvollinen kustannuksellaan hakemaan tarvittavat sijoitusluvut.

Kaupungilla ja/tai sen määräämällä on korvauksetta pysyvä oikeus sijoittaa, ylläpitää ja uudistaa tontilla Saukonkanavan toteuttamisen kannalta välttämättömiä laattarakenteita, vinopaaluja ja muita rakenteita.

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

26 Ostaja vastaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

27 [Sopimussakko]

Mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000) euroa.

Tämän kauppakirjan ehtojen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös toteutussopimuksen sopimussakkoehdojen perusteella, mikäli ostaja on rikkonut toteutussopimuksen ehtoja.

28 [Vahingonkorvaus]

Sopimussakosta riippumatta ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä kauppakirjassa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua kaupungille tai kolmannelle.

29 Ostaja on muutoinkin velvollinen noudattamaan 10.3.2017 allekirjoitettujen kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen ehtoja, ellei jonkin asian osalta tässä kauppakirjassa ole nimenomaisesti toisin sovittu.

30 [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 aikataulusa taikka ostaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

Kaupunki ei myöskään vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin myyntiä koskeva päätös tai tämä kauppakirja oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta

koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

31 [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.

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

Helsingissä .päivänä kuuta 2018.

Helsingin kaupunki

Teuvo Sarin
kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana

Asunto Oy Helsingin Golden Eye

N.N
Valtakirjalla

