

KAUPPAKIRJALUONNOS

MYYJÄ Helsingin kaupunki
2012256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Sörnäistenkatu 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä "Myyjä"

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

OSTAJA Asunto Oy Helsingin Aida
y-tunnus: 2994615-8
c/o Bonava Suomi Oy
PL XX, 00XXX Helsinki

Jäljempänä "Ostaja"

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

[]

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

KAUPAN KOHDE Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalon) korttelin 49090 tontti 49090/1

Kiinteistötunnus 91–49-90-1

Osoite: Mellinintie 10

Tontin pinta-ala on 7 243 m² ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A).

(jäljempänä "Tontti")

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata tontin 49090/1 hintakilpailua varten.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti (27.2.2018, 97 §) hintakilpailun järjestämisestä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.10.2018 (486 §) valita tontista 49090/1 järjestetyn hintakilpailun voittajaksi ja kohteen toteuttajaksi Bonava Suomi Oy:n. Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti myydä tontin 49090/1 tai siitä muodostettavat tontit Bonava Suomi Oy:lle tai tämän perustamalle/määräämälle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun vähintään 3 608 000 euron kauppahinnasta noudattaen lautakunnan päätöksen liitteenä nro 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Edelleen kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tonttipäällikön tekemään lautakunnan päätöksen liitteenä nro 1 olevaan kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 26.4.2019 (1104 §) vuokrata tontin 49090/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Aidalle (y-tunnus: 2994615-8). Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 25.2.2020 antaa vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden aloittamiseen vuokra-alueella (tontti 49090/1) 16.2.2020 alkaen. Edelleen tiimipäällikkö päätti 3.3.2020 antaa vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden lisäksi myös louhintaan vuokra-alueella (49090/1) 16.2.2020 alkaen.

Tässä sopimuksessa on kyse tontin 49090/1 myymisestä kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella Asunto Oy Helsingin Aidalle (y-tunnus 2994615-8).

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 5.11.2019 hyväksynyt piirustusten tarkastamisen. Edelleen vs. asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 20.2.2020 hyväksynyt piirustusten tutkimispäätöksen korjaamisen tarkennetuilla laskelmilla. Tarkennettujen laskelmien mukaan tontille rakennetaan kolme neljäkerroksista asuintaloa, joiden kerrosala on yhteensä 3 851 k-m². Lisäksi rakennetaan yhteistilarakennus sekä autokatokset, yhteensä 859 k-m². Asemakaavan sallima 4 000 k-m² rakennusoikeus ei siten ylity.

Hankkeelle on myönnetty 13.2.2020, 24 § rakennuslupa (rakennuslupatunnus 49-3211-19-A). Rakennuslupa ei vielä ole lainvoimainen.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on yhteensä 3 608 000 (kolmemiljoonaa kuusisataakahdeksantuhatta) euroa.

Tarjouspyynnön mukaisesti Tontti myydään tarjouskilpailussa korkeimman hinnan tarjonneelle. Ostaja teki Tontista 3 608 000 euron suuruisen ostotarjouksen. Tontin kauppahinta määräytyy tarjouskilpailussa tehdyn ostotarjouksen mukaan. Kauppahinta muodostuu asuintilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (902 euroa/k-m²) sekä Tontille asemakaavan muutoksessa nro 11888 osoitetun rakennusoikeuden (4 000 k-m²) mukaan siten, että Tontin kauppahinta on vähintään Tontin asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden yksikköhinnalla.

Tarkennettujen laskelmien mukaisten hyväksytyjen (20.2.2020) piirustusten mukaan Tontille toteutetaan asuinrakennusoikeutta yhteensä 3 851 k-m². Asemakaavan sallima 4 000 k-m² rakennusoikeus ei ylity. Tontin kauppahinta muodostuu siten asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (4 000 k-m²) määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden yksikköhinnalla (902 euroa/k-m²). Tontin kauppahinta on siten kolmemiljoonaa kuusisataakahdeksantuhatta (3 608 000) euroa.

Kauppahintaa ei peritä asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta, eikä siltä osin kuin asemakaava sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen.

Ostaja on suorittanut Esisopimuksen noudattamisen vakuudeksi Myyjälle käsirahan suuruudeltaan kolmesataakuusikymmenetätuhatta kahdeksansataa (360 800) euroa (10 % kauppahinnasta). Käsiraha lasketaan osaksi kauppahintaa. Lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä maksettava kauppahinta on siten kolmemiljoonaa kaksisataaneljäkymmentäseitsemäntuhatta kaksisataa (3 247 200) euroa (3 608 000 euroa – 360 800 euroa).

Vs. asuntotonttitiimin tiimipäällikön 20.2.2020 hyväksymän piirustusten tutkimispäätöksen korjaaminen tarkennetuilla laskelmilla mukainen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on yhteensä 3 851 k-m². Kauppahinnan määrittelyyn perusteena on siten asemakaavan mukainen rakennusoikeus 4 000 k-m².

Ostaja suorittaa kauppahinnan kokonaisuudessaan Kaupungille jäljempänä ilmenevälle Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Kaupungilla on oikeus periä edellä mainitun tavoin laskettavan Tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa kohdan "Lisäkauppahinta" mukaisesti.

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko

kauppahinnan (3 247 200) ja koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi

LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella Helsingin kaupungin ja Bonava Suomi Oy:n välillä 22.11.2019 (ED 4038) allekirjoitetun kiinteistönkaupan esisopimuksen ja tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin, mikäli Tontille esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan tai poikkeamispäätöksen johdosta toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 4 000 k-m² ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen edellä kauppahinnan määräytymisessä käytettyjä asuinrakennusoikeuden yksikköhintoja.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan tai poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta tai poikkeamispäätöksestä ilmenevästä rakennusoikeuden määrästä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa Tontin kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Lisäkauppahintaa ei peritä asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta, eikä siltä osin kuin asemakaava sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen.

Mahdollinen lisäkauppahinta tulee suorittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa kohdetta koskevan rakennusluvan tai poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kun Tontille myönnetyn ensimmäisen rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöönotettaviksi. Mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

MUUT EHDOT

A Tontin toteuttaminen ja käyttö

1. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan kokonaisvastuuperiaatteella toteuttamaan Tontille vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava myönnetyn rakennusluvan/vastaisuudessa myönnettävän rakennusluvan mukaisesti.

2. Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 28.1.2013 (139 §) ja kaupunkiympäristölautakunnan 27.2.2018 (97 §) ehtoja.

Edelleen Ostaja on velvollinen noudattamaan kiinteistökaupan esisopimusta. Esisopimus on allekirjoitettu 22.11.2018 (ED 4038).

3. 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.

Ostaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut" (päivitetty viimeksi 25.5.2018) ellei Kaupungin kanssa toisin sovita tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toisin määrää.

4. Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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. Loppukatselmus 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 pidennystä.

5. Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavaa, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja on velvollinen noudattamaan alueellisia rakennustapaohjeita ja muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin

antamia viranomaisohjeita rakennusvalvontapalveluiden edellyttämällä tavalla.

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

6. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa vaikuttaa yleisten alueiden maanalaisten tilojen, korttelin 49090 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 49090 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 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 –palvelu- kokonaisuudelta ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelulta.

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

Myyjä ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai Tonttien 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.

7. 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 tunteissa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset 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.

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 valvontayksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

8. 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.

B Rasitteet ja yhteisjärjestelyt sekä rasitteenluonteiset asiat

9. Ostajan velvollisuutena on kustannuksellaan sopia Tontin ja niitä 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.

10. 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 muiden vastaavien laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä Kaupungin (maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tontit-yksikkö) sekä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa.

Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan kaupungin (tontit-yksikkö) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja.

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeudenluovuttamisesta kolmannelle.

11. 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 Tontin osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuolloilta 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 sähkönsiirtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Sähköjakelua palvelevat jakokaappeja 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.

Maaperän puhtaus ja aiempi käyttö

12. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä (Tontti) ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli Tontilla ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske Tontin 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 Tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

Myyjä ei siten vastaa myöskään 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.

Alueelliset ehdot

13. Alueellinen palveluyhtiö

Ostaja on velvollinen ryhtymään Kaupungin määräämin ehdoin osakkeenomistajaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:hyn. Mainittu yhtiö toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen.

Ostaja on velvollinen tekemään palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen 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 (Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy, c/o: Realia Isännöinti Oy, Jari Paavilainen, Vuorikatu 15 A, 00100 Helsinki).

Mikäli po. Tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään merkintä- ja käyttösopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet toiselle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

14. Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Ostaja on velvollinen järjestämään Tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kruunuvuorenrantaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Ostaja on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään Tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä myös jäteyhtiö) osakkeenomistajaksi Kaupungin ja jäteyhtiön vahvistamien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jäteyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei Kaupunki muuta päättä.

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

Ellei jäteyhtiö toisin määrää, Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttö sopimuksen ennen Tontille toteutettavien rakennusten 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 putkikeräys-järjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) Tontille.

Kaupungilla ja tämän määrällä on oikeus määrätä korttelia 49090 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 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 49090 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 järjestetään Kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan Tontin jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli Tontin omistusoikeus myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiötä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet toiselle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

15. Logistiikkasuunnitelmat

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan Tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön toimialan infraomaisuusyksikön (Pekka Mukkala, p. 09 310 38515) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman infraomaisuusyksiköllä tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua Kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kruunuvuorenrannan alueelle laadittua alueen yleistä logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) 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.

16. Elinkelpoisen puuston säilyttäminen

Ostaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on olemassa olevan elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen.

Kaupunki teettää alueella harkintansa mukaan puustokartoituksen elinkelpoisen puuston kartoittamiseksi.

Ostaja on Kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan teettämään Tontilla ja toteuttamisen edellyttämien työmaa-alueiden osalta tarkentavan puustokartoituksen ja vaadittaessa esittämään sen Kaupungin hyväksyttäväksi. Elinkelpoiset puut on tällöin esitettävä hankkeen (piha)suunnitelmissa.

Ostaja on velvollinen osaltaan huolehtimaan, etteivät em. Kaupungin hyväksymissä suunnitelmissa säilytettäviksi mahdollisesti osoitettavat puut Ostajan hankkeen toteuttamisen tai Tontin käytön johdosta tuhoudu tai vahingoitu. Ostaja on velvollinen sisällyttämään puuston säilyttämistä koskevat ohjeet kohteen urakka- ja muihin toteutusopimuksiin.

Kaupunki tai sen määräämä järjestää Tontilla harkintansa mukaan katselmuksen em. sopimusehtojen noudattamiseksi rakentamistoiminnan päätyttyä Tontilla.

17. Valotaide

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Tontille valotaidetta. Ostaja on velvollinen käyttämään valotaiteen suunnitteluun ja toteuttamiseen noin 10 euroa/k-m² (+alv, rakennuskustannusindeksi 1/2010). Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2010 pisteluku on 113,50. Edellä mainituin perustein määräytyvä summa osoittaa tavoitetason, josta voidaan perustellusta syystä poiketa.

Ostaja on velvollinen käyttämään valotaiteen suunnittelussa valotaiteilijaa ja hyväksyttämään valotaiteen suunnitelmat ja kustannusarviot Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmässä ennen rakennuslupakäsittelyä.

Toteutetun valotaiteen ylläpito, huolto, perusparannus sekä niistä aiheutuvat kustannukset ovat Ostajan vastuulla eikä Ostajalla ole ilman Kaupungin suostumusta oikeutta poistaa käytöstä, purkaa tai muutoin poistaa taideteosta sen alkuperäiseltä paikalta.

18. Työmaa-aidat ja visuaalinen ilme

Kaupunki on laatinut Kruunuvuorenrannan projektialueelle työmaa-aitoja ja visuaalista ilmettä koskevan ohjeen. Ohje sisältää alueen työmaa-aitoihin ja muuhun viestintään liittyvät visuaaliset tunnisteet ja niiden käyttöohjeet. Sen tarkoituksena on yhdenmukaistaa aluetta koskevan viestinnän ulkoasu. Ohjetta noudatetaan kaikessa Kruunuvuorenrannan nimissä tehtävässä viestinnässä ja markkinoinnissa ja se koskee kaikkia henkilöitä, organisaatioita, sidosryhmiä ynnä muita tahoja, jotka osallistuvat aluetta koskevaan viestintään ja markkinointiin.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua ohjetta sekä Kaupungin tai tämän edustajan antamia ohjetta täsmentäviä määräyksiä.

Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainitun ohjeistuksen noudattamista koskevat ehdot myös kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

19. Yhteismarkkinointi

Kruunuvuorenrannan projektialueen kehittämistä ja rakentamista pyritään edistämään Kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien tonttien vuokralaisten/tontinomistajien/rakennuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Yhteismarkkinointitoimenpiteitä voivat olla esimerkiksi kaupunkirakentamisnäyttelyt, alueen omien internetsivujen perustaminen sekä Kaupungin ja tontinvuokralaisten/tontinomistajien/rakennuttajien yhteistyönä järjestettävät kohteiden esittelytilaisuudet. Kaupungin osalta markkinointiin kuuluu alueen yleismarkkinointi ja tontinvuokralaisten/rakennuttajien osalta kohdemarkkinointi.

Mahdollisista yhteismarkkinointitoimenpiteistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan Kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien tontinvuokralaisten/tontinomistajien/rakennuttajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Tontinvuokralaisten/tontinomistajien/rakennuttajien ovat kuitenkin kaupungin niin vaatiessa velvollisia kustannuksellaan laatimaan kortteleistaan LOD 3-4 tasoiset 3D-tuotemallit sekä korvauksetta luovuttamaan po. mallit kaupungin näyttely-, markkinointi- ja viranomaiskäyttöön.

Lisäksi tontinvuokralaisten/tontinomistajien/rakennuttajien ovat velvollisia pyydettäessä kustannuksellaan toimittamaan Kaupungille kohteidensa tavanomaisen markkinointimateriaalin käytettäväksi edellä mainittuihin tarkoituksiin.

20. Yhteistilojen sijoittaminen palveluyhtiön tiloihin

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11888 edellyttämistä yhteistiloista 1/3 (0,5 % kaavaan merkitystä Tontin kerrosalasta) tulee sijoittaa alueellisen palveluyhtiön toteuttamiin yhteiskerhotiloihin.

Ostaja on tätä varten velvollinen osallistumaan alueellisen palveluyhtiön toimintaan ja kustannuksiin alueellisten yhteiskerhotilojen osalta merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisin ehdoin.

C Muut ehdot

21. Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajalle heti kauppakirjan allekirjoittamisella ja kauppahinnan tultua maksetuksi.
22. Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.
23. Myyjä 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 2020 maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

24. Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:
- Lainhuutotodistus
 - Rasitustodistus
 - Kiinteistörekisteriote
 - Kaavakartta ja -määräykset

- Lähialueen kiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset.

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

25. 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 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.

Tällöin Ostaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan tontin luovutusta edeltävään kuntoon.

26. Ostaja on tarkastanut Tontin, alueen sekä sen rajat. Ostaja on todennut Tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
27. Kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
28. Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.
29. Mikäli Ostaja ei noudata kauppakirjaa tai sen nojalla annettuja määräyksiä eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisessa ajassa korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Myyjälle sopimussakkoa.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi.

Sopimussakko on suuruudeltaan kulloinkin enintään kolmesataakuusikymmentätuhatta kahdeksansataa (360 800) euroa. Perittävän sopimussakon suuruus kussakin rikkomustilanteessa on suhteutettava sopimusrikkomuksen laatuun ja / tai laajuuteen.

Sopimussakosta riippumatta Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille vahingonkorvausta, mikäli se rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja ja tästä syntyy Myyjälle vahinkoa.

Edelleen sopimussakosta riippumatta Ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä laadittavassa kauppakirjassa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta 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]