

KAUPPAKIRJA

LUONNOS 2.2.2021

- MYYJÄ** Helsingin kaupunki,
jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
- OSTAJA** Puotilan Ostoskeskus Oy
Y-tunnus 0234337-3
Kaisaniemenkatu 6 B, 00100 Helsinki
- KAUPUNGIN PÄÄTÖS** Kaupunginhallitus 20.8.2020 § 409
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikön päätös
xx.xx.2021 § xx
- Päätöksistä ei ole jätetty oikaisuvaatimusta kuntalain mukaisessa määräajassa Helsingin kaupungin kirjaamoon.
- KAUPAN KOHDE** Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) kortteliin 45205 suunniteltu tontti 13, pinta-ala noin 3865 m². Kartta myytävästä määräalasta on tämän kauppakirjan liitteenä. Alue on asemakaavan mukaista asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL).
- Lähiosoite: Rusthollarintie 2, Helsinki
- Myyjänä toimivan vuokranantajan ja ostajana toimivan vuokralaisen välillä on ollut voimassa maanvuokrasopimus (sop.nro 19624, laskutustunnus L1145-33) 1.1.2001 alkaen.
- Tässä kaupassa on kysymys vuokra-alueesta erotettavan määräalan myymisestä vuokralaisena toimineelle ostajalle. Vuokrasopimus pysyy voimassa muilta osin siihen asti, että vuokralainen on purkanut alueella sijaitsevan rakennuksen ja luovuttanut alueen hallinnan.
- KAUPPAHINTA** Kauppahinta on 4 635 774 euroa (ind 12/20, 19,80).
Lopullinen kauppahinta tarkistetaan kaupanteon yhteydessä.
- Kauppahinta perustuu tontille toteutettavaan asuinrakennusoikeuteen 6430 k-m² ja liikerakennusoikeuteen 1450 k-m².
- MAKSUTAPA** Ostaja on maksanut koko kauppahinnan kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea Pankki Suomi Oyj (maksutunnus To XXXX). Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- RAKENTAMISVELVOLLISUUS**

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava tontille kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Perustellusta syystä Kaupunki voi myöntää Ostajan hakemuksesta mainittuun määräaikaan pidennystä.

Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä määräalasta lisäkauppahintaa tontille toteutettavan lainvoimaisen rakennusluvan mukaisen rakennuksen hyväksytyyn käyttöönottoon asti, mikäli määräalalle toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta enemmän kuin 6430 k-m² tai liikerakennusoikeutta enemmän kuin 1450 k-m². Lisäkauppahintaa peritään kaupunginhallituksen 10.8.2020 § 409 päätöksen mukaisesti.

MUUT EHDOT

- 1 Omistusoikeus määräalaan siirtyy ostajalle heti. Alueen hallinta on ostajalla maanvuokrasopimuksen perusteella
- 2 Kiinteistö myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.
- 3 Myyjä vastaa kaikista kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vastaa kiinteistöstä kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa lohkomiskustannuksista.
- 4 Ostaja on tutustunut seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:
 - lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisteriote
 - kaavakartat ja –määräykset
 - naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset
 - Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Puotilan ostoskeskus, Helsinki, Ramboll Finland Oy, 28.8.2020.
- 5 Myytävällä kiinteistöllä ja sen läheisyydessä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Puotilan ostoskeskus, Helsinki, maaperän pilaantu-

neisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, 28.8.2020). Tutkimuksessa todettiin kynnysarvojen ylityksiä eri haitta-aineilla sekä lisäksi alemman ohjearvon ylitys arseenia.

Ostaja vastaa myytävällä kiinteistöllä pilaantuneen maaperän tutkimisesta ja puhdistamisesta sekä kynnysarvon ylittävistä haitta-ainepitoisuuksista ja niistä aiheutuvista toimenpiteistä.

Mikäli Ostaja osoittaa, että pilaantuminen on aiheutunut ennen tämän kauppakirjan alussa mainitun vuokrasuhteen alkamista, vastaa kuitenkin Myyjä tältä osin maaperän pilaantumisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on tällöin sovittava Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna maaperän pilaantumisena.

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

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

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

6 Lisäkauppahinnan määräytyminen ja maksaminen

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään tontin osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle selvityksen kustakin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävistä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa Korttelin kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti. Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintilan ja liiketilan rakennusoikeuden määrä sekä tontille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden määrä.

Lisäkauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta

eikä siltä osin kuin kaava sallii muutoin kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (pääkäyttötarkoituksen mukaisia jäljempänä mainittuja ylityksiä lukuun ottamatta).

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamis päätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamis päätökseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin lainvoimaiseen asemakaavaan tai rakennuslupaan merkitty rakennusoikeus, Kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa tontin lisäkauppahintaa poikkeamis päätökseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan. Ostaja on velvollinen suorittamaan mahdollisen lisäkauppahinnan Kaupungille viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan, poikkeamis päätöksen tai kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kaupungin oikeus Korttelin lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa siihen saakka, kun Korttelia koskevan asemakaavan muutoksen mukaan myönnetyn rakennusluvan/ myönnettyjen rakennuslupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt säännösten mukaan käyttöön otettavaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käytön jälkeen.

- 7 Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m²vuosi).
- 8 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.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä Tontille ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.
- 9 Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin rakentamiseen ja aika-
tauluun saattaa vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä muiden 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 rakentamisen tonttia ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, tontin rakentamisesta aiheutuva aiheutonta haittaa muiden kiinteistöjen (ml. yleiset alueet) rakentamiselle.

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

Myyjä ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tontin rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai rakennusten käyttöönotto viivästyvät ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästyksen johdosta, tai Ostaja joutuu tällaisen viivästyksen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä.

- 10 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 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 liikenneliikelaitoksen kanssa.

- 11 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.

- 12 Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan. Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi. Sopimussakkoa peritään kunkin rikkomuksen osalta enintään 200 000 euroa.

- 13 Ostaja on tarkastanut määräalan, sen alueen sekä rajat. Ostaja on todennut kiinteistön ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

- 14 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
- 15 Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun päivänä 2021

Helsingin kaupunki

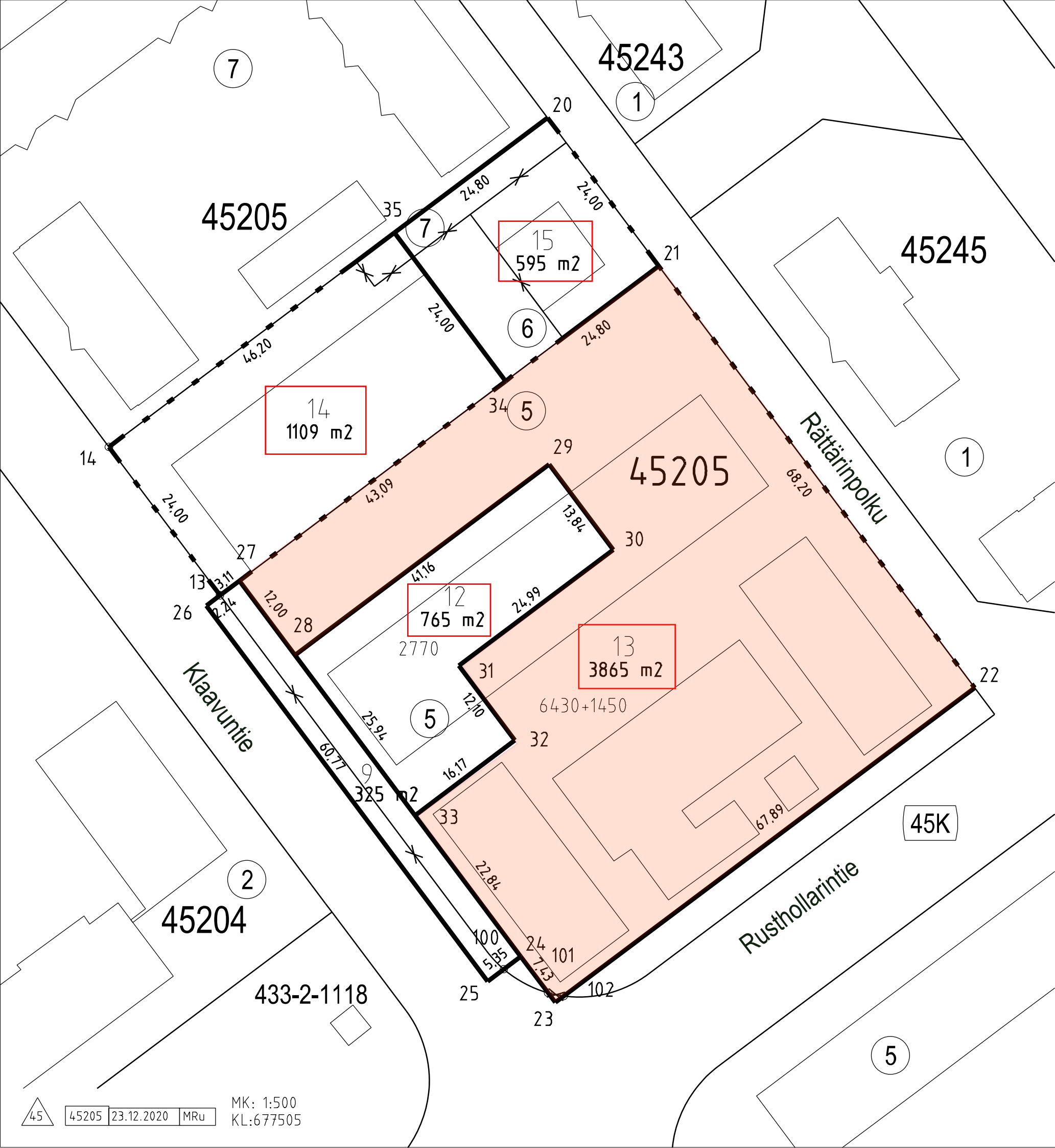
Puotilan Ostoskeskus Oy

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että X myyjän, Helsingin kaupungin puolesta tonttipäällikön valtuuttamana sekä Y 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 kuun päivänä 2021

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatisto:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000



Kaupan kohde

| | | | | | |
|--------------|-----|---|-----|--------------|-------------|
| 45 | 205 | 1 | 1 | 25505341.163 | 6677744.862 |
| 45 | 205 | 1 | 3 | 25505320.164 | 6677747.865 |
| 45 | 205 | 1 | 13 | 25505285.671 | 6677793.870 |
| 45 | 205 | 1 | 14 | 25505271.274 | 6677813.072 |
| 45 | 205 | 1 | 15 | 25505303.277 | 6677837.067 |
| 45 | 205 | 1 | 16 | 25505305.677 | 6677833.866 |
| 45 | 205 | 1 | 17 | 25505318.078 | 6677843.164 |
| 45 | 205 | 1 | 18 | 25505330.075 | 6677827.163 |
| 45 | 205 | 7 | 20 | 25505328.080 | 6677855.663 |
| 45 | 205 | 7 | 21 | 25505342.477 | 6677836.461 |
| 45 | 205 | 7 | 22 | 25505383.388 | 6677781.895 |
| 45 | 205 | 7 | 23 | 25505329.071 | 6677741.170 |
| 45 | 205 | 7 | 24 | 25505324.616 | 6677747.111 |
| 45 | 205 | 7 | 25 | 25505320.336 | 6677743.901 |
| 45 | 205 | 7 | 26 | 25505283.879 | 6677792.527 |
| 45 | 205 | 7 | 27 | 25505288.159 | 6677795.736 |
| 45 | 205 | 7 | 28 | 25505295.358 | 6677786.135 |
| 45 | 205 | 7 | 29 | 25505328.290 | 6677810.826 |
| 45 | 205 | 7 | 30 | 25505336.592 | 6677799.753 |
| 45 | 205 | 7 | 31 | 25505316.597 | 6677784.762 |
| 45 | 205 | 7 | 32 | 25505323.854 | 6677775.083 |
| 45 | 205 | 7 | 33 | 25505310.917 | 6677765.383 |
| 45 | 205 | 7 | 34 | 25505322.633 | 6677821.583 |
| 45 | 205 | 7 | 35 | 25505308.236 | 6677840.785 |
| Muut pisteet | | | | | |
| 10 | 10 | 9 | 100 | 25505322.418 | 6677745.462 |
| 10 | 10 | 9 | 101 | 25505328.138 | 6677742.414 |
| 10 | 10 | 9 | 102 | 25505330.173 | 6677741.996 |

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

| TONTTI | PINTA-ALAT m ² | | | KIINTEISTÖ määräala | OSA/ KOKO |
|--------|---------------------------|-----------------------|----------------------------------|------------------------|--------------|
| | YHT. | KIINTEIS- TOITTAIN | MÄÄRÄ- ALOITTAIN (lak.yht) | | |
| 9 | 325 | 189 | | 91-45-205-5 | Osa |
| | | 136 | | 91-45-9901-0 | Osa |
| 12 | 765 | 765 | | 91-45-205-5 | Osa |
| 13 | 3865 | 3864 | | 91-45-205-5 | Osa |
| | | 1 | | 91-45-9901-0 | Osa |
| 14 | 1109 | 1084 | | 91-45-205-6 | Osa |
| | | 25 | | 91-45-205-7 | Osa |
| 15 | 595 | 310 | | 91-45-205-5 | Osa |
| | | 186 | | 91-45-205-6 | Osa |
| | | 99 | | 91-45-205-7 | Osa |