

LUONNOS 11.3.2021

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 Vihellys
Y-tunnus 2870933-7
c/o Lumo Kodit Oy
PL 40, 00301 Helsinki

(jäljempänä: "ostaja")

TOTEUTTAJA SRV-Rakennus Oy
Y-tunnus 1728244-6
PL 555
02601 Espoo

(jäljempänä: toteuttaja)

(kaupunki, ostaja ja toteuttaja jäljempänä yhdessä "osapuolet")

Toteuttaja toimii kaupan kohteen ja siihen liittyvän korttelin osalta kohteen kehittäjänä ja toteuttajana tässä sopimuksessa suhteessa kaupunkiin. Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajan ja toteuttajan väliset suhteet rakennushankkeen osalta määräytyvät kohteesta laadittavien ostajan ja toteuttajan välisten erillisten sopimusten perusteella. Kaupan kohteesta ei ole erikseen laadittu toteuttajan ja kaupungin välillä erillistä toteutussopimusta tai esisopimusta vaan toteuttamiseen liittyvät velvoitteet sisältyvät tähän sopimukseen sekä kohteelle jo 19.12.2019 myönnettyyn lainvoimaiseen rakennuslupaan 17-3083-19-A.

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus 17.8.2015 (750 §)

Kaupunkiympäristölautakunta 28.4.2020, 229 §

Tonttipäällikkö XX.XX.2021, XX§

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

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelin 17028 tontti 3, kiinteistötunnus 91-17-28-3.

Lähiosoite: Kellosilta 8b

Tontin pinta-ala on 751 m² ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät maa- ja kiviainekset eivätkä kaadettavat puut kuulu kauppaan. Asiasta sovitaan tarkemmin tämän kauppakirjan kohdassa 18.

(jäljempänä: "tontti").

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (750 §) varata SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 tontin 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten. Sittenmin varaus tonttiin 17028/1 on siirretty yksin SRV Rakennus Oy:lle syystä, että Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3 on sulautunut 11.12.2017 SRV Rakennus Oy:hyn.

Asemakaavan muutoksen nro 12391 mukainen asuinkerrostalojen korttelialue (AK) 17028 (entinen tontti 17028/1) muodostuu tonttijakojen (tunnus 13302 ja 13551) myötä neljästä kiinteistörekisteriin 10.7.2019 (tontit 2 ja 3) ja 14.11.2020 (tontit 5 ja 6) merkitystä tontista 17028/2, 3, 5 ja 6. Tämä kauppakirja koskee tonttia 17028/3. Tontille 17028/3 on 19.12.2019 myönnetty lainvoimainen rakennuslupa 17-3083-19-A.

KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta määräytyy seuraavasti:

Tontin kauppahinta on yhteensä 3 633 750 euroa (3 984 k-m² x 900 euroa/k-m² + 107 k-m² x 450 euroa/k-m²).

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan (3 633 750 euroa) ja koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

LISÄKAUPPAHINTA (v)

Kaupungilla on oikeus periä tontista edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan tai kaavam muutoksen johdosta asuintilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 3 984 k-m² ja/tai liiketilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 107 k-m².

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä esittämään tontin osalta kaupungille kunkin rakennusluvan, rakennusluvan muutosluvan, poikkeamispäätöksen tai vastaavan tultua lainvoimaiseksi selvityksen kustakin mainitusta luvasta tai vastaavasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kaupungille viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

Kaupungin oikeus tontin lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kunnes kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöön otettavaksi. Mikäli kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle 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 erääntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Kaupunki vastaa tontista kaupantekovuodelta 2021 maksumun pantavasta kiinteistöverosta ja ostaja vuodesta 2022 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 Tontti luovutetaan siinä kunnossa kuin se on kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Selvyyden vuoksi todetaan, että toteuttaja on purkuluvan (17092819P) perusteella pääosin purkanut korttelialueella sijainneen, omistamansa rakennuksen.

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

- 6 Koko korttelia koskevissa kaupungin ja toteuttajan välisissä kohdassa 14. mainituissa varausehdoissa on todettu, että kortteli (tontit 2, 3, 5 ja 6) tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hittas-ehtoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona.

Ostajalla on oikeus toteuttaa kaupan kohde (tontti 17028/3) kokonaan vuokra-asuntoina. Kaupunki huomioi tämän kohteen toteutuksen muita korttelin tontteja myydessään.

- 7 [Rakentamisen määräajat]

Kaupan kohteena olevalle tontille on myönnetty 19.12.2019 lainvoimainen rakennuslupa (17-3094-19A).

Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluttua tontin omistusoikeuden siirtymisestä ostajalle, kuitenkin viimeistään 30.6.2022.

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

Rakennuksen tulee valmistua kolmen (3) vuoden kuluessa tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönotettavaksi. 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 tai toteuttajan hakemuksesta myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidennystä.

KOHTEEN JA KORTTELIN TOTEUTUKSEEN LIITTYVÄT EHDOT

Seuraavat ehdot koskevat toteuttajaa ja vain erikseen mainittaessa kohteen ostajaa suhteessa kaupunkiin. Tämä ei kuitenkaan estä sitä, että ostajan ja toteuttajan välisessä suhteessa asioista ja kustannustenja-oista on sovittu toisin ostajan ja toteuttajan välisessä suhteessa. Toteutusta koskevat tähän kauppakirjaan kirjatut velvoitteet päättyvät, kun tontille toteutettava rakennus on käyttöönottotarkastettu ja mikäli velvoitteet koskevat koko korttelia, kun kaikki korttelin rakennukset on käyttöönottotarkastettu.

- 8 Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava alueryhmän 14.11.2019 ja kaavoittajan erikseen 15.11.2019 hyväksymien sekä 6.11.2019 päivättyjen ja 14.11.2019 täydennettyjen suunnitelmien perusteella laadittujen lopullisten rakennuslupasuunnitelmien sekä edelleen niiden perusteella myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti.

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

- 9 [Yhteistyöehto]

Toteuttaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontin ilman aiheetonta viivytystä ja tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa. Toteuttaja ja ostaja ovat velvollisia kustannuksellaan noudattamaan kaupungin tontin suunnittelusta ja toteuttamisesta antamia ohjeita ja määräyksiä.

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston

aluerakentamisprojektin, asemakaavoituspalvelun, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa.

Ostaja ja toteuttaja vastaavat kustannuksellaan hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Ostaja on tietoinen, että tontin omistaja vastaa tontin myöhemmästä käytöstä, peruskorjaamisesta, mahdollisista muutostöistä sekä ylläpitoon liittyvistä vastuista.

Koska tontti on osa korttelikokonaisuutta, sitoutuvat ostaja ja toteuttaja laatimaan kunnossapidosta, huoltamisesta, korjaamisesta sekä uudistamisesta tasapuolisen yhteisjärjestelysopimuksen.

Toteuttaja saattaa kustannuksellaan kohteen purettavan rakennuksen omistajana tontin rakentamiskelpoiseksi ja huolehtii rakennuksen purkutoimenpiteistä.

Tontille on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa.

10 [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12391, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä sekä kohteelle myönnettyä rakennuslupaa.

Lisäksi ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita. Tontille rakennettavalla kohteella on lainvoimainen rakennuslupa.

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia 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 ja toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Toteuttajalla on tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen purkamista koskeva lainvoimainen purkulupa.

Ostaja on velvollinen hankkimaan tontille ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen,

muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

11 [Rakennusten energiatehokkuus]

Toteuttaja ilmoittaa, että se on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen tontille rakennettavaa rakennusta koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan Asunto Oy Helsingin Vihellyksen rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on 80 kWh_E/(m²vuosi)).

12 [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Ostaja ja toteuttaja ovat tietoisia siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa mahdollinen yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelin 17028 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Toteuttaja, koko korttelin kehittäjänä, on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 17028 tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa, mahdollisen yleisten alueiden ja maanalaisten tilojen rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Ostaja ja kaupunki ovat velvollisia myötävaikuttamaan, että toteuttaja voi suorittaa em. yhteensovittamisen.

Ostaja ja toteuttaja ovat edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollisia koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä mahdollisten maanalaisten tilojen ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden tai maanalaisten tilojen rakentamiselle.

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia 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.

Ostaja ja toteuttaja ovat tietoisia, että tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja tonttia palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia työmaan järjestämisessä ja tontin suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Todetaan, että toteuttaja on aloittanut purkuluvan perusteella tontilla sijaitsevan omistamansa toimistorakennuksen purkamisen. Ostajalla ja toteuttajalla ei ole oikeutta aloittaa 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.

Toteuttajan on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön liikenne- ja katusuunnittelu- palvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja ja toteuttaja vastaavat kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Toteuttaja 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.

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan kaupunginhallituksen 17.8.2015 (750 §) varauspäätöksen ja tonttipäällikön 6.2.2019 (8 §) päätöksen sekä niiden liitteiden mukaisia varausehtoja, siten että toteuttaja sitoutuu noudattamaan ehtoja koko varausalueen osalta ja ostaja tontin osalta sekä siten, kuin ehdot koskevat koko varausaluetta, ellei tämän kauppakirjan tai rakennusluvan ehdoissa tai myöhemmin toisin jonkin asian osalta sovita.

15 [Logistiikkasuunnitelmat]

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden (projektipäällikkö Pekka Mukkala, puhelin 310 38515) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Toteuttaja on tai sen lukuun toimiva kolmas osapuoli on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja mahdollista alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Ostaja ja toteuttaja sitoutuvat 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 toteuttaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä toteuttaja 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 [Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan asema-kaavan, rakennusluvan tai niistä myönnettyjen poikkeamien mukaisia ehtoja autopaikkojen osalta.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköinnin ja pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista velvoitteista tai kustannuksista. Mahdollisista autopaikkoihin liittyvistä väliaikaisjärjestelyistä tulee sopia erikseen kaupungin kanssa.

Toteuttaja huolehtii myytävän tontin osalta, että kortteliin 17028 perustamansa pysäköintiyhtiön osakkeita tarjotaan ennen rakennettavan asuinrakennuksen hallinnan luovutusta ensisijaisesti tontille rakennettavan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille.

17 [Väliaikainen pysäköinti]

Mikäli edellä mainitut tonttia 17028/3 palvelevat velvoiteautopaikat eivät ole vielä valmistuneet vuokra-alueelle toteutettavia asuntoja käyttöönotettaessa, toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan tarvittaessa huolehtimaan tonttia palvelevien väliaikaisten velvoiteautopaikkojen järjestämisestä. Väliaikaiseen pysäköintiin tarvittavien alueiden käytöstä tulee sopia hyvissä ajoin yleisten alueiden ja tonttien osalta kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö ja valvonta -yksikön kanssa.

18 [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 vastaanottoaikkaa 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.

19 [Maaperäehto]

Kortteliin 17028 suoritettujen maaperän pilaantuneisuustutkimusten mukaan (Maaperätutkimukset Asemamiehenkatu 3, 5.3.2021 Ramboll Finland Oy) alueella ei todettu maaperän pilaantuneisuutta. Mikäli alueella kuitenkin myöhemmin todetaan ennen omistusoikeuden siirtymistä Myyjältä Ostajalle tapahtunutta maaperän pilaantuneisuutta, tulee Ostajan viipymättä ottaa yhteyttä Kaupunkiin.

Kaupunki korvaa Ostajalle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kunnes tonteille 2 ja 3 rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12391 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa omistusaikaansa kohdistuneesta pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

20 [Rakennusjätteet ym.]

Tontilla sijaitsee osa toteuttajan omistamasta toimistorakennuksesta. Rakennus on tarkoitus purkaa, jotta tontille voidaan toteuttaa uudisrakentamista. Toteuttaja vastaa kustannuksellaan rakennusten ja rakennelmien purkamisesta sekä kaikista purkamiseen liittyvistä kustannuksista.

Toteuttaja vastaa kustannuksellaan tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

21 [Rasite-ehto]

Ostaja on velvollinen tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden korttelin 17028

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.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisten oikeuksien, rasitteiden eikä yhteisjärjestelyiden perustamisesta korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai kaupunki toisin määrää.

Yleisten alueiden osalta ostaja on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa sekä sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

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.

22 [Kiinteistörasitteet]

Ostaja on tietoinen tonttia koskevasta kiinteistörekisteriin merkitystä maanvuokraoikeutta koskevasta rasitteesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-alue muutetaan samassa päätöksessä tonttien 2 ja 3 kauppakirjojen hyväksymisestä koskemaan vain tontteja 5 ja 6, jolloin maanvuokraoikeutta koskeva rasite voidaan poistaa tonteilta 2-3.

23 [Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut tontin osat]

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tontilla asemakaavaan tai suunnitelmiin mahdollisesti merkittyjen yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varattujen tontin osien käyttämisen asemakaavan tai suunnitelmien osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi tällöin ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitut tontin osat sekä kustannuksellaan pitämään ne kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia tontilla viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla tontin osilla. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

24 [Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

Ostaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen tontille. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. 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 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 sähköjohtimien 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 jakokaappi- ja 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.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähköjohtimien 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 huomioidaan 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.

Tontilla on lainvoimainen rakennuslupa, jossa on otettu huomioon edellä todetut ehdot.

25

[Kunnallistekniikka]

Kaupunki rakentaa tonttia palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti pyrkien kuitenkin myötävaikuttamaan siihen, että rakentaminen voidaan toteuttaa sille asetetussa aikataulussa.

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia järjestämään kustannuksellaan mahdolliset korvaavat kunnallistekniset liittymät, kunnes tonttia palveleva kunnallistekniikka on valmis ja tontti liitettävissä siihen.

Ostaja vastaa itse rakennuksen liittämistä kunnallistekniisiin verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia liittymis- sekä muita mahdollisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja. Liittymis- ja muiden mahdollisten ehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat ostajalle.

26 [Yhteiskäyttöinen piha-alue]

Korttelin 17028 oleskelu- ja piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta, eikä tonttien välisiä rajoja saa aidata.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan asemakaavan muutokseen nro 12391 mukaan tontin 17028/3 piha-alueen käyttämisen läpikulkuyhteyksineen osana tonttien 17028/2-6 yhteistä piha-aluetta, sallimaan mainittujen tonttien asukkaiden oleskelun ja liikkumisen tontilla, sekä tontin 17028/3 osalta rakentamaan ja pitämään piha-alueen kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Tontit 17028/2-6 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainitun yhteiskäyttöisen piha-alueen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (km²) mukaisessa suhteessa.

Tontilla on lainvoimainen rakennuslupa ja edellä mainitut ehdot määritellään tarkemmin yhteisjärjestelysopimuksessa, josta rakennusvalvonta tekee yhteisjärjestelypäätöksen ja joka rekisteröidään kiinteistörekisteriin.

27 [Kansirakenteiden yms. huomioiminen rakentamisessa]

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia huomioimaan tontin 17028/3 suunnittelussa ja rakentamisessa korttelia 17028 ympäröivät mahdolliset kansirakenteet tontin 17028/3 kohdalla. Pelastusteiden ja mahdollisten nostopaikkojen sijoittelussa on otettava huomioon mahdollisten kansirakenteiden kantavuus.

Purku- tai rakennustyöt eivät saa aiheuttaa haittaa ja/tai vahinkoa korttelia ympäröiville kansirakenteille tai rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille tai puistoille. Kaupungin omistamiin kansirakenteisiin tehtävistä muutoksista on sovittava rakennetun omaisuuden hallinta -palvelun infraomaisuusyksikön kanssa, ja

muiden omistamiin kansirakenteisiin tehtävistä muutoksista niiden omistajien kanssa.

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään kansirakenteiden sijainnin ja muut tarvittavat tiedot ennen purkamisen ja rakentamisen aloittamista niiden omistajalta.

28 [Johdot]

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai muita vastaavia rakenteita. Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkiympäristön 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 ja toteuttaja ovat hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollisia sopiaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa. Lisäksi ostaja on velvollinen sopiaan 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.

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän kohdan toisessa kappaleessa mainitun oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

29 [Lämpö- ja porakaivot ym.]

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan tontille sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien (jäljempänä lämpökaivot) toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja kauppakirjassa olevia ehtoja.

Ostaja ja toteuttaja ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallio-resurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää lämpökaivojen sijoittamisen tontille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta lämpökaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta tontin osan, johon lämpökaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Ostajalla ja toteuttajalla on oikeus toteuttaa tontille tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä lämpökaivoja seuraavin ehdoin:

- Lämpökaivot sijoitetaan Johtotietopalvelun määrittämälle sallitulle alueelle.
- Lämpökaivot voidaan sijoittaa sallitun alueen ulkopuoliselle tontin osalle, mikäli naapurikiinteistön omistaja, mahdollinen haltija ja mahdollinen maanalaisen esteen/tilan haltija sen poikkeuksellisesti sallii (jäljempänä naapurin suostumus).
- Lämpökaivojen sijoittamiseen on myönnetty toimenpide- tai rakennuslupa.
- Sijoitettaessa lämpökaivoja naapurin suostumuksen edellyttävälle alueelle ensimmäiset 100 metriä on porattava suorusporausmenetelmällä.
- Mikäli ostaja tai toteuttaja on tahallaan tai huolimattomuutenaan toteuttanut lämpökaivot Johtotietopalvelun määrittelemän sallitun alueen ulkopuolelle tai naapurin suostumuksen vastaisesti, ostaja on kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot ja täyttämään lämpökaivot kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus irtisanoa lämpökaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa kaupungin ostajalle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

- Tällöin ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot irtisanomisajan loppuun mennessä.
- Tällöin kaupunki vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämisestä.
- Tällöin kaupunki ja/tai sen määräämä on velvollinen korvaamaan ostajalle lämpökaivojen ja niiden lämmönkeruulaitteistojen teknisen nykyarvon (jälleenhankinta-arvo 40 vuoden tasapoisto-olettamalla alentaen, kuitenkin vähintään 15 % jälleenhankinta-arvosta).

Kaupungilla ei kuitenkaan ole edellä mainittua velvollisuutta lämpökaivojen täyttämiseen eikä mainittujen korvausten suorittamiseen, mikäli lämpökaivot on toteutettu alueelle, joka on kauppakirjan allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanalaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kallioresurssialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa ostaja.

Tontilla on lainvoimainen rakennuslupa, jonka mukaan tontille ei tule tämän kohdan mukaisia rakenteita.

30 [Maanalaiset hankkeet]

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta toteuttaa tontille ja pitää tontilla sekä sen ympäristössä maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää, ylläpitää, uudistaa ja kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Lisäksi kaupungilla ja/tai sen määräämillä on oikeus tarvittaessa järjestää kustannuksellaan edellä mainittuihin tiloihin sisäänmenot tontilla.

31 [Maanalainen teknisen huollon tunneli ja louhinta]

Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava tontilla olemassa oleva maanalainen teknisen huollon tunneli, jonka kohdalla ei saa suorittaa purkua, kaivua eikä louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelille.

Asemakaavan muutoksen nro 12391 mukainen tontin alin sallittu louhintataso on +14.5.

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään maanalaisen teknisen huollon tunnelin sijainnin ennen purkamisen ja rakentamisen aloittamista kaupunkimittaushankkeilta.

32 [Tukimuurit ja rakenteet]

Tontin 17028/3 ympärillä ei tiettävästi ole tukimuureja. Tontilla on sisäiset tukimuurit. Mikäli vastaisuudessa rakennushankkeen yhteydessä ilmenee, että tontin 17128/3 ympärillä kuitenkin tukimuri on tai sellainen sinne tulee rakentaa, ovat ostaja ja toteuttaja velvollisia suunnittelemaan ja rakentamaan tukimuurin rakennetun omaisuuden hallinta - palvelun infraomaisuusyksikön hyväksymien suunnitelmien

mukaisesti ja pitämään kunnossa sekä puhtaana tontin 17028/3 ja kadun väliset tukimuurit tontin kohdalla kaikkein rakenteineen ja laitteineen. Mikäli tukimuurien kunnossapitoa vaativat työt tehdään yleisellä alueella, ovat ostaja ja toteuttaja velvollisia sopimaan asiasta kaupungin kanssa sekä noudattamaan kaupungin antamia ohjeita ja lupajärjestelyjä.

Rakenteiden purkamisessa toteuttaja on velvollinen ottamaan huomioon olemassa olevien rakenteiden vaatimukset, ja purkutöiden periaatteet on hyväksyttävä rakenteen omistajalla.

Kadun alle rakennettaessa ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta.

Lisäksi toteuttajan tulee ottaa huomioon tontin rakenteissa väliaikaiset katujärjestelyt kaupungin ohjeiden mukaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei toteuttajalla ole oikeutta ilman kaupungin erillistä lupaa suorittaa toimenpiteitä katualueella.

33 [Valvojan asettaminen]

Kaupungilla on oikeus asettaa valvoja niitä ostajalle ja toteuttajalle kuuluvia töitä varten, joissa tontin rakentamiseen liittyy yleisten alueiden tai yleisen kunnallistekniikan rakentaminen. Mainituissa töissä on noudatettava valvojan antamia ohjeita ja määräyksiä

34 [Tilat kaapeleita ja katulämmitystä varten]

Tontille on rakennettava kaupungin niin vaatiessa tilat sähkölaitoksen kaapeleita ja katulämmityksen laitteistoa varten.

Tontilla on lainvoimainen rakennuslupa, jossa on esitetty tarvittavat aluevaraukset.

35 [Katualueen kunnossa- ja puhtaanapito]

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Tontti 17028/3 kuuluu Helsingin kaupungin kokonaisvastuuhoitoalueeseen.

36 [Väestönsuojatilojen järjestäminen]

Toteuttaja ja ostaja ovat velvollisia kustannuksellaan järjestämään viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat joko korttelin tontille tai Pasilan kalliosuojaan. Tonteilla 17028/2 ja 3 on oikeus sijoittaa väestönsuojatilat Pasilan kalliosuojaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Pasilan kalliosuojaan sijoitettavien 219,38 m²:n suuruisten väestönsuojatilojen osalta on 8.11.1976 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti, koskien koko nyt rakennettavan korttelin tontteja 17028/2, 3, 5 ja 6 (entisen tontin 17028/1), silloinen maanvuokralainen suorittanut Kaupungille korvauksen väestönsuojan rakentamiskustannuksista.

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

37 [Vastuunrajaus]

Kaupunki ei vastaa mistään ostajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ostajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi ostajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka ostaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

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

Kaupunki ei myöskään vastaa ostajalle mahdollisista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten vuokranmaksusta, 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 sen lainvoimaistuminen viivästyy taikka etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Tällöin ostaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

38 [Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

Jos ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

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

39 [Riitojen ratkaiseminen]

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

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

41 Ostaja vastaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastavista viranomaismaksuista.

Tätä kauppakirjaa on tehty neljä (4) yhtäpitävää ja saman sisältöistä kappaletta, yksi kaupungille, yksi ostajalle ja yksi toteuttajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä .päivänä .kuuta 2021.

Helsingin kaupunki

N.N
kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana

Asunto Oy Helsingin Vihellys

N.N
Valtakirjalla

SRV-Rakennus Oy

N.N
Valtakirjalla

Liite Maaperätutkimukset Asemamiehenkatu 3, 5.3.2021 Ramboll Finland Oy

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että myyjän, Helsingin kaupungin puolesta tonttipäällikön valtuuttamana sekä Asunto Oy Helsingin Vihellys ostajana ja SRV-rakennus Oy toteuttajana 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 .päivänä kuuta 2021.