

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 Merikari
Y-tunnus: 2616200-8
c/o Lemminkäinen Talo Oy
Salmisaarenaukio 2, 00180 HELSINKI

(jäljempänä: "ostaja")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kiinteistölautakunta 2.5.2013, 223 §
Kaupunginvaltuusto 27.11.2013, 402 §

Päätökset ovat lainvoimaisia.

Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö xx.xx.2017, xx §

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

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 20028 tontti 30, kiinteistötunnus 91-20-28-30.

Lähiosoite: Saukonkari 3

Tontin pinta-ala on 2 751 m² ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A).

(jäljempänä: "tontti").

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistölautakunta päätti 2.5.2013 järjestää Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosan (20.) asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaisia korttelin 20028 ohjeellisia asuinrakennusten (A) kaavatontteja koskevan ostotarjouskilpailun.

Lemminkäinen Talo Oy tarjosi kaupungille tarjouspyynnön mukaisesti tonteista korkeimman asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan.

Tällä kauppakirjalla kaupunki myy Lemminkäinen Talo Oy:n perustamalle ostajalle tontin ostotarjouskilpailun, tarjouspyynnön ja 17.10.2013 allekirjoitetun korttelin 20028 tontteja koskevan esisopimuksen perusteella.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 4 113 450,00 (neljämiljoonaa satakolmetoistatuhatta neljäsataa viisikymmentä) euroa.

Kauppahinta perustuu vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien tontille toteutettavien omistusasuntojen kerrosalaan, jota tontille toteutetaan yhteensä 3 047 k-m² ja ostotarjouksessa ilmoitettuun kiinteään rakennusoikeuden yksikköhintaan, joka on 1 250 euroa/k-m². Tämän lisäksi kappahinnan määräytymisessä on esisopimuksen mukaisesti otettu huomioon käytettävän perustamistavan vaikutus kauppahintaan, minkä johdosta kauppahintaa on korotettu yhteensä 304 700,00 eurolla (3 047 k-m² x 100 euroa/k-m²).

KÄSIRAHA/MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut 17.10.2013 päivätyn esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä nyt myytävän tontin osalta 300 000 euron käsirahan tontin ostamisen vakuudeksi. Esisopimuksen mukaisesti käsiraha lasjetaan osaksi tontin kauppahintaa.

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* loput kauppahinnasta eli 3 813 450,00 (kolmemiljoonaa kahdeksansataakolmetoistatuhatta neljäsataaviisikymmentä) euroa.

Koko kauppahinta (4 113 450,00 euroa) kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan johdosta vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ja/tai muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja yhteensä enemmän kuin 3 047 k-m².

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen ko. rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä eri käyttötarkoituksittain sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ilmoittanut ostajalle kirjallisesti lisäkauppahinnan maksamisvelvollisuudesta.

MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- 2 Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana sekä muista kuin tonttia koskevista ja kaupantekohetkellä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevistä rasitteista vapaana.
- 3 Kaupunki vastaa kaikista tontin omistajalle kuuluvista, tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Kaupunki vastaa tontista kaupantekovuodelta 2018 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja ostaja vuodesta 2019 alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 4 Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:
 - lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisteriote
 - kaavakartta ja -määräykset

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.
- 5 Ostaja on tarkastanut tontin, sen alueen sekä rajat. Ostaja on todennut tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

- 6 Tontin rakentaminen on aloitettava viimeistään 31.1.2019. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen.
- 7 Tässä kauppakirjassa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta ostaja on osaltaan velvollinen myytävän tontin suunnittelussa ja toteutuksessa noudattamaan soveltuvin osin kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n välillä 17.10.2013 allekirjoitetusta kiinteistökapan esisopimuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja sekä sitä, mitä kiinteistölautakunnan 2.5.2013 (223 §) hyväksymässä ja 2.5.2013 päivätyssä korttelin nro 20028 luovuttamista koskevassa tarjouspyynnössä on määrätty.
- 8 Ostaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

Ostaja on velvollinen noudattamaan tontille rakennettavan rakennuksen perustamiseen ja maanrakentamiseen liittyvien töiden osalta kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun maa- ja kallioperäyksikön antamia ohjeita ja määräyksiä. Tällöin ostaja on muun ohella velvollinen kustannuksellaan laatimaan tontille rakennettavan rakennuksen perustamistavan vaikutusten seurantaan ja arviointiin liittyvän tarkkailumittaussuunnitelman maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun maa- ja kallioperäyksikön antamien ohjeiden mukaisesti ja noudattamaan po. suunnitelmassa annettuja ohjeita ja määräyksiä. Tarkkailumittaussuunnitelman ym. osalta on lisäksi noudatettava sitä, mitä 5.2.2016 päivätyssä Muistiossa (Maanvarainen perustaminen Saukonpaaden meritäyttöalueella, GEO 6170 / 1, Liite 1) on asian osalta sanottu. Mikäli raja-arvot ylittäviä painumia havaitaan, jatkotoimenpiteistä ja mahdollisesti tarvittavien korjaustoimenpiteiden suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaa Lemminkäinen Talo Oy asuntokauppalaan velvoitteiden mukaisesti. Pohjarakennussuunnitelma on esitettävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun maa- ja kallioperäyksikölle ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostaja on edelleen velvollinen noudattamaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kaupungin asuntontonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta 30.6.2017 "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" siihen kulloinkin mahdollisesti tehtävine täydennyksineen, lisäyksineen ja korjauksineen.

9 Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Tontille rakennettavan rakennuksen lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitetty Länsisataman aluetyöryhmän ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava em. tavalla hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisesti.

Tontin toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä asemakaavoituspalvelun, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa.

Mahdollisista tontin toteutusvaiheessa edellä mainittuihin piirustuksiin tehtävistä olennaisista muutoksista on sovittava asemakaavoituspalvelun, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa.

10 Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11030 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

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

11 Ostaja on velvollinen noudattamaan 26.5.2016 allekirjoittamaansa korttelin nro 20028 tonttien rakentamista ja käyttöä koskevaa yhteisjärjestelysopimusta.

Ostaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan sopimaan mahdollisista muista tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Ostaja vastaa lisäksi osaltaan rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta sekä perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Ostaja on velvollinen esittämään mainitut sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi.

Kaikki tontin ja sitä ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen ja käytön edellyttämät rasiteoikeudet ja rasitteenluonteiset oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Mikäli rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt kohdistuvat katu-, puisto- tai muille yleisille alueille, on näiden sijoittamisesta ja käyttöön liittyvistä ehdoista sovittava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön kanssa. Tällöin ostaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan hakemaan mahdollisesti vaadittavat sijoitusluvut ja muut viranomaisluvut.

Kaupunki ei vastaa mistään rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

- 12 Ostajan on mahdollisessa ylipenkereen käytössä erityisesti otettava huomioon, että Saukonkarin rantamuuri on rakennettu valmiiksi, eikä se salli sivuttaissiirtymiä. Mikäli rantamuuri vahingoittuu ostajan rakentamistyön yhteydessä tehtävän ylipengertämisen seurauksena, vastaa ostaja rantamuurin korjaus-, rakentamis- yms. vaadittavista toimenpiteistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on tältä osin velvollinen noudattamaan sitä, mitä 2.5.2013 päivätyssä korttelin nro 20028 luovuttamista koskevan tarjouspyynnön kohdassa 5.1 on sanottu.

- 13 Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan yleisen jalankulun ja kevyen liikenteen läpikulun tontilla sen pohjoispuolella itä-länsi-suunnassa.

Edelleen ostaja on velvollinen kustannuksellaan osaltaan toteuttamaan edellä mainitun kulkuyhteyden myytävän tontin alueella tontin rakentamisen yhteydessä kaikkine yhteyden turvallisen käytön edellyttämine laitteineen, rakenteineen ja valaistuksineen. Ostaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan pitämään po. yhteyden kunnossa ja puhtaana kaikkina vuodenaikoina. Kunnossapito sisältää myös rakenteellisen kunnossapidon.

Kaupunki ei vastaa mistään po. kulkuyhteydestä aiheutuvista velvoitteista, kustannuksista, haitoista tai vahingoista.

- 14 Kaupungilla ja sen määräämillä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita myytävän tontin alueella edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän kaupunkikirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

- 15 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät velvotautopaikat korttelin nro 20028 alueelle rakennettavaan

maalaiseen tai pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Mainittu pysäköintilaitos tulee toteuttaa toiminnallisena rakennusteknisenä kokonaisuutena. Ostaja on osaltaan velvollinen kustannuksellaan sopimaan pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja kunnossapitoon sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamiseen liittyvistä asioista ja niihin liittyvistä yhteisjärjestelyistä muiden korttelin nro 20028 tonttien toteuttajien kanssa. Ajo pysäköintilaitokseen saadaan järjestää ainoastaan Heino Kasken kadulta.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköinnin tai mahdollisesti vaadittavan väliaikaisen pysäköinnin järjestämisestä ostajalle aiheutuvista kustannuksista, velvollisuuksista, haitoista tai vahingoista.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että edellä mainitut autopaikat säilyvät tontin 20028/30 asukkaiden käytössä.

16 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontin väestönsuojatarpeen vaatimat tilat voimassa olevan lain edellyttämällä tavalla.

17 Ostaja on tietoinen, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa katujen ja muiden yleisten alueiden ym. rakentaminen.

Ostaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen katujen ja muiden yleisten alueiden ym. rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa. Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen katujen ja muiden yleisten alueiden ym. rakentamisen sekä ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa katujen ja muiden yleisten alueiden ym. tai muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentamiselle.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen suunniteltua rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolta sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulta.

Ostaja on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy yleisten alueiden, kunnallistekniikan tai ympäröivien kiinteistöjen suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai mikäli ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tonttinsa osalta.

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

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin asian selvittämiseksi.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

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

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

- 20 Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupun-

gin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottoaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy ostajalle ilman eri korvausta. 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.

21 Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja tontin rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Ostajalla ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä tontilla ennen kuin työmaa-aidat ym. työmaa-alueiden rajaukseen liittyvät asiat on asianmukaisesti hoidettu kuntoon kaupungin edellyttämällä tavalla.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa tontin alueella tai sen välittömässä läheisyydessä liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana. Ostajan tulee tältä osin huomioida erityisesti se, mitä kiinteistölautakunnan 2.5.2013 hyväksymässä tarjouspyynnössä on tältä osin todettu (kohta 4.4.6).

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelun alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

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

22 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonttia koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitel-

man ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

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

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

Mikäli ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä ostaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä ostajalta.

23

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

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

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

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostaja on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkike-

räysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutus sopimuksen viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

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

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

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

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

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttööntöön mennessä, ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan tontin jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle omistajalle.

24

Ostaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, näihin liittyvät rakenteet sekä muut mahdolliset vastaavat yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Jakokaapit on integroitava tontille rakennettaviin rakennuksiin tai rakenteisiin, ellei Helen Sähköverkko Oy tai kaupunki toisin määrää. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava Helen Sähköverkko Oy:n antamia ohjeita ja määräyksiä.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten sekä muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tontilla sekä sille rakennettavassa rakennuksessa tai sen rakenteissa.

Ostaja on velvollinen selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä mainittujen jakokaappien ja mahdollisesti vaadittavien jakokaappien syvennysten edellyttämän sijainnin ja tilatarpeet sekä toteuttamaan tontille rakennettavat rakennukset siten, että myös mainitut jakokaapit ym. voidaan toteuttaa edellä mainitulla tavalla.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä tässä kohdassa 24 mainituista seikoista ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

25

Tämän hetkisten tietojen mukaan sähkönjakelu tontille on suunniteltu toteutettavaksi koillisesta Saukonkari -nimisen kadun kautta. Korttelin 20028 tontteja palveleva jakelu- ja muuntamo rakennetaan alueen keskijänniteverkon yleissuunnitelmapakartan mukaisesti naapurikortteliin 20027.

Pakottavista syistä ostaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Ellei Helen Sähköverkko Oy toisin määrää, se vuokraa tällöin po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkko Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

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

26

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei tontilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, jonka perusteella tulisi epäillä maaperän taikka pohjaveden pilaantumista. Alue on rakennettu täyttämällä vesialue vuosien 2009-2010 välisenä aikana.

Mikäli tontin maanrakennustöiden tai rakennustöiden yhteydessä kuitenkin löydetään pilaantuneita maa-aineksia, ostaja on velvollinen ilmoittamaan tästä välittömästi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun maaomaisuusyksikölle ennen tutkimuksiin tai muihin toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki korvaa tällöin pilaantumisesta aiheutuvat normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Kustannusten korvaamisen edellytyksenä on kuitenkin, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja puhdistamistoimenpiteiden yksikköhinnosta on sovittu maaomaisuusyksikön kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Muussa tapauksessa kaupunki ei vastaa mistään pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista.

Kaupunki ei kuitenkaan vastaa mistään ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ostajan hanke mahdollisen maaperän puhdistamisen johdosta viivästyy.

Edellä mainittu kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 11030 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Mikäli tontin maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa ostaja kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta. Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus ei koske ostajan tai ostajan lukuun toimineen toiminnasta ennen kauppakirjan allekirjoittamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske kaupan teon jälkeen aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

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

- 27 Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin myyntipäätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen viivästyy kaupungista riippumattomasta syystä.
- 28 Ostaja on velvollinen muutoinkin noudattamaan 2.5.2013 päivätyn tarjouspyynnön ja 17.10.2013 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.
- Tämä kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön ja kiinteistökaupan esisopimuksen tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tässä kauppakirjassa ei nimenomaisesti ole toisin sovittu, muodostavat tarjouspyyntö ja kiinteistökaupan esisopimus kokonaisuudessaan osan tätä kauppakirjaa ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa. Näin siitäkin huolimatta, ettei kaikkia tarjouspyynnön ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin tähän kauppakirjaan ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin tässä kauppakirjassa.
- 29 Ostaja on mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa, mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja.
- Tämän kauppakirjan perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös kiinteistökaupan esisopimuksen sopimussakkoehdojen perusteella, mikäli ostaja on rikkonut tarjouspyynnössä tontin toteuttamiselle asetettuja ehtoja ja velvoitteita. Kaupungilla ei kuitenkaan ole oikeutta periä sopimussakkoa kahdesti samasta rikkomuksesta, vaikka rikkomus johtaisi sekä esisopimuksen että tämän kauppakirjan ehtojen rikkomiseen.
- 30 Ostaja vastaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastavista viranomaismaksuista.
- 31 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.

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

LIITTEET

Liite 1: Muistio (Maanvarainen perustaminen Saukonpaaden meritäyttöalueella, GEO 6170 / 1)

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

Helsingissä .päivänä kuuta 2018.

Helsingin kaupunki

Teuvo Sarin
kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana

Asunto Oy Helsingin Merikari
c/o Lemminkäinen Talo Oy

Markku Kulmala
valtakirjalla

