

LUONNOS 11.4.2019

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-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15
Y-tunnus 2872028-8
c/o Avara Oy
Kansakoulukatu 10, 00100 Helsinki

(jäljempänä: "ostaja")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus 28.11.2016 (1081 §)

*Kaupunkiympäristölautakunta xx.x.2019, xx §
Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.*

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan korttelin 54010 tontti 6, kiinteistötunnus 91-54-10-6.

Lähiosoite: Retkeilijänkatu 15

Tontin pinta-ala on 1 606 m² ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä: "tontti").

KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta määräytyy seuraavasti:

Tontin kauppahinta on yhteensä 2 748 250 euroa (4 726 k-m² x 575 euroa/k-m² + 88 k-m² x 350 euroa/k-m²).

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan (2 748 250) 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 johdosta sääntelemättömiä vapaa-rahoitteisia vuokra-asuntoja ja/tai muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja yhteensä enemmän kuin 4 814 k-m².

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 eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Kaupunki vastaa tontista kaupantekovuodelta 2019 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja ostaja vuodesta 2020 alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

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

- 4 Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:
 - lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisteriote
 - kaavakartta ja -määräykset

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

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

6 Ostaja on velvollinen toteuttamaan tontille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja. Ostettavalla tontilla sijaitsevat asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

7 [Rakentamisen määräajat]

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 1.7.2019.

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 kahden (2) 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 hakemuksesta myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidennystä

8 Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava alueryhmän kokouksessa 22.1.2019 hyväksytyjen suunnitelmien perusteella laadittujen lopullisten rakennuslupasuunnitelmien sekä edelleen niiden perusteella myönnetyn/vastaisuudessa myönnettävän lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti.

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

9 [Yhteistyöehto]

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä asemakaavoituspalvelun, kaupunginkanslian ta-

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

10

[Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12509, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

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 viranomaisluvat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

11

[Rakennusten energiatehokkuus]

Ostaja ilmoittaa, että se on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen tontille rakennettavaa rakennusta koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15 rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B (E-luku on 86 m²/kWh/vuosi).

12

[Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Ostaja on tietoinen siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelin 54010 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 54010 tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa, yleisten alueiden ja maanalaisten tilojen rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

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

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden ja tonttia ympäröivien katu- puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan ajantasaiset suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta ja yhteen soveltamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa. Tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja tonttia palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

13 [Työmaaehto]

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

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

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

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

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

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

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

14 [Varauspäätöksen noudattaminen]

Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen 28.11.2016 (1081 §) varauspäätöksen ja sen liitteiden mukaisia varausehtoja, ellei tämän kauppakirjan ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

15 [Perheasunnot]

Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta noin 34 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).

16 [Logistiikkasuunnitelmat]

Ostaja 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.

Ostaja 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 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.

17 - 20 [Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavan muutoksen nro 12509 ja rakennusluvan edellyttämistä 31 autopaikasta 22 autopaikkaa tonteille 54010/5 ja 6 toteutettavaan yksityiseen pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen ja 9 autopaikkaa tontille 54010/4.

Ostaja on velvollinen sopimaan tontin 54010/4 omistajan ja tontin 54010/5 toteuttajan kanssa muun muassa pysäköinnin toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta tontille 54010/4 tai pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Edellä mainittujen tonttien toteuttajat ovat velvollisia yhteistyössä kustannuksellaan laatimaan pysäköintiä ja pysäköintilaitoksen rakentamista ja toteuttamista koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset etukäteen kaupungin (maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee toimittaa kaupungin hyväksyttäväksi ja liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköinnin ja pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista velvoitteista tai kustannuksista.

18 Tontilla 54010/6 on oikeus ajoon ja kulkuun tontin 54010/5 kautta tonttien 54010/5 ja 6 alapuolelle sijoitettavaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen ja hallinnoimilleen autopaikoille. Samoin tontilla 54010/6 on oikeus käyttää muun muassa pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaoitusjärjestelmää.

Tontit 54010/5 ja 6 ovat velvolliset sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemärin ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ja sen ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavan ja rakennuslupa- ja rakennusluvan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaojajärjestelmän osalta tonttien hallitsemien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

- 19 Tontit 54010/5 ja 6 ovat velvolliset korvauksetta sallimaan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen ja sen poistoilmahormin, hyökkäys- ja poistumisteiden sekä mahdollisten muiden rakenteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, ylläpidon ja uudistamisen sekä kulun po. pysäköintilaitokseen tontilla.

Mainittu oikeus käsittää tarvittaessa muun muassa laitoksen sisäänkäynti-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen maanpinnalle tai rakennuksiin.

Tonttien 54010/5 ja 6 sekä yksityisen kannenalaisen pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen suoja- ja betonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta (asuinrakennusten ulkoseinän ulkopinta), ellei asiassa ole toisin sovittu.

- 20 Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut asemakaavan muutoksen nro 12509 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat säilyvät tontin 54010/6 asukkaiden käytössä.

Ostaja vastaa kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa mistään ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia tontin velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun pysäköintilaitokseen tai tontille 54010/4, ja niihin sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöön otettavissa hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

21

[Maa- ja kiviainekset ym.]

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

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

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

22

[Maaperäehto]

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei tontilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tontilla ja sen viereisellä tontilla on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Maaperän haitta-ainetutkimus, Retkeilijänkatu 13, Helsinki, työ: 564-003, Geotek Oy, 9.10.2017). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata.

Mikäli tontilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa kaupunki maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske kiinteistön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Selvyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutu-
vasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista
eikä kustannuksista, joita ostajalle tai kolmannelle osapuol-
lelle saattaa aiheutua.

Ostaja vastaa tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti ole-
vista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista raken-
teista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista,
perustuksista tai muista vastaavista.

23

[Rasite-ehto]

Ostaja on velvollinen tontin osalta kustannuksellaan laati-
maan tarvittavilta osin yhdessä muiden korttelin 54010
tonttien, muiden ympäröivien kiinteistöjen ja myös yleisten
alueiden kanssa po. kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön
edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasit-
teita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjes-
telysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin
(maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväk-
syttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina ole-
vien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai
muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on täl-
löin muun ohella sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön
edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin,
autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallis-
teknisten 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 mah-
dollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähim-
män mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin
eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön
edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oi-
keuksista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä mitään kor-
vausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai kau-
punki toisin määrää.

Yleisten alueiden osalta ostaja on velvollinen sopimaan
tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluon-
teisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä maaomai-
suuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa sekä sijoi-
tusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäris-
tön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja val-
vonta -yksikön kanssa.

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päätää alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö.

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.

24

[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.

Lisäksi kaupungilla on oikeus sisällyttää muitakin asemakaavaan merkittyjä yleistä käyttöä palvelevia rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat ehdot tonttia koskevaan luovutusasiakirjaan tai erikseen laadittaviin rasite- tms. sopimuksiin.

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 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 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.

26 [Porrasyhteydet ja yleinen jalankulku]

Asemakaavan muutoksen nro 12509 mukaan tontille, sen itäreunaan on rakennettava porrasyhteys ja yleistä jalankulkua varten alueen osa Vuoraitilta Retkeilijänkadulle. Lisäksi tontin länsireunaan on rakennettava porrasyhteys tonttien 54010/5 ja 6 välille.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan, toteuttamaan ja sallimaan edellä mainitut porrasyhteydet ja yleisen jalankulun tontin itäreunalla. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan tontin muun kunnossapidon lisäksi em. velvoitteeseen liittyvistä muun muassa esteettömyys- ja kunnossapitoseikoista talvikunnossapito ja rakenteellinen kunnossapito mukaan lukien.

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

27 [Yhteiskäyttöinen piha-alue]

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan asemakaavan muutokseen nro 12509 mukaan tontin 54010/6 piha-alueen käyttämisen läpikulkuyhteyksineen osana tonttien 54010/4 - 6 yhteistä piha-aluetta, sallimaan mainittujen tonttien asukkaiden oleskelun ja liikkumisen tontilla, sekä tontin 54010/6 osalta rakentamaan ja pitämään piha-alueen sekä sillä olevan porrasyhteyden kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Tontit 54010/4 - 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 54010/4 - 6 kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

28 [Retkeilijänsilta]

Ostaja on velvollinen huomioimaan tontin 54010/6 suunnittelussa ja rakentamisessa Retkeilijänsillan rakenteet. Rakentaminen ei saa vaarantaa sillan käyttöä, rakenteita tai rakenteen kantavuutta, eikä sillan läheisyydessä kalliota

saa porata tai louhia taikka rakennustöitä suorittaa siten, että sillalle, sen rakenteille tai rakenteen kantavuudelle aiheutuu haittaa.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään sillan rakenteiden sijainnin ja muut tarvittavat tiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspalveluilta ja rakennetun omaisuuden hallinta -palvelun infra-omaisuusyksiköltä sekä tarvittaessa asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksiköltä.

29

[Johdot]

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai muita vastaavia rakenteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista 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 on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa. Lisäksi ostaja on velvollinen sopimaan kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtoja 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 oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

30

[Lämpö- ja porakaivot ym.]

Ostaja on velvollinen noudattamaan tontille mahdollisesti sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voi-

massa olevaa lainsäädäntöä, Kaupungin (rakennusvalvontapalvelun ja kaupunkimittauspalvelun) ohjeistusta ja kaupakirjassa olevia ehtoja.

Ostaja on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen tontille edellyttää viranomaislupien lisäksi kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) erillistä suostumusta.

Tämän vuoksi ostaja on velvollinen etukäteen ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä huolella selvittämään kaupunkiympäristön kaupunkimittauspalveluilta tontin osan (tontin alueen), johon porareiät ja muut vastaavat maanalaiset rakenteet voidaan sijoittaa. Selvitys tarvitaan myös toimenpide- tai muun vastaavan luvan hakemiseen.

Samalla ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioreurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien maanalaisten rakenteiden sijoittamisen tontille.

Edellä mainitut kaivot tai muut vastaavat maanalaiset rakenteet on sijoitettava Tontilla ja sen alapuolella ainoastaan kaupungin niille osoittamalle alueelle. Muussa tapauksessa ostaja vastaa ehdon rikkomisesta aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seurauksista.

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille ja sen ympäristöön maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellä mainittujen ostajan porareikien, keruuputkistojen tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien sitä estämättä. Kaupunki ei salli myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöikeuden tai rasitteen perustamista mainittuja porareikiä, keruuputkistoja tai vastaavia varten.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää siihen myöhemmin muutoksia. Tämän vuoksi kaupunki ei vastaa ostajalle mistään edellä mainitun maanalaisen rakentamisen, käytön, ylläpidon tai kehittämisen porareikille, keruuputkistoille, eikä niitä koskeville rakenteille, laitteille tai vastaaville aiheuttamista vahingoista, kuten niiden rikkoutumisesta, käytölle aiheutuvista häiriöistä tai haitoista tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

Lisäksi ostaja on kaupungin vaatimuksesta tarvittaessa velvollinen kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa

porareivät tai vastaavat niiden käytön päätyttyä kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Samoin ostaja on kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan suorittamaan porauksen jälkeen porareian taipumamittauksen, jolla selvitetään porareian maanalainen sijainti porareian koko pituuden osalta. Mikäli porareikä tällöin sijoittuu tontin ulkopuolelle, ostaja on kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan välittömästi tai kaupungin määräämänä muuna ajankohtana täyttämään reiän kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

31 [Maanalaiset hankkeet]

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

32 [Rakennusjätteet ym.]

Tontilla on mahdollisesti pysäköintialueen vanhoja rakenteita kuten asfalttia ja johtoja.

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, asfalttointi, perustukset tai muut vastaavat.

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

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.

33 [Väestönsuojatilojen järjestäminen]

Ellei kaupunki toisin määrää, ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomais määräysten edellyttämät väestönsuojatilat tontille rakennettaviin väestönsuojoihin.

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

34

[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, joita ostajan hankkeelle 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.

35

[Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

Mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, ostaja voidaan velvoittaa

maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

Mikäli ostaja ei noudata tämän sopimuksen vuokra-asuntovelvoitetta, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa asuntoa kohden.

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

36 [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.

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

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

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

Helsingissä .päivänä kuuta 2019.

Helsingin kaupunki

N.N
kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15

N.N

Valtakirjalla