

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

MYYJÄ Helsingin kaupunki
(Y-tunnus 0201256-6)
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Kaupunki")

OSTAJA Asunto Oy Helsingin Edison
(Y-tunnus: 2961570-3)
c/o Lehto Asunnot Oy
Voimatie 6 B, 90460 Kempele

(jäljempänä "Ostaja")

(Kaupunki ja Ostaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet")

TOTEUTTAJA Lehto Asunnot Oy
(Y-tunnus 0189229-0)
Voimatie 6 B, 90460 Kempele

(jäljempänä "Lehto")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta 29.5.2018 (281 §)
Kaupunginhallitus 18.6.2018 (442 §)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön päätös
[•]¹

Tonttipäällikön päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

Rakennuslupa 10-2497-19-A, joka on saanut lainvoiman 13.12.2019.

KAUPAN KOHDE

Määräosa 66.900,00/183.990,00 Helsingin kaupungissa sijaitsevasta tontista 10575/30 (jäljempänä "Määräosa"). Tontin kiinteistötunnus on 91-10-575-30 (jäljempänä "Tontti"). Tontin lähiosoite on Työpajankatu 6.

Kartta Tontista on tämän kauppakirjan liitteenä.

¹ Kaupunki täydentää uuden päätöksen tiedot.

Tontti on osa asemakaavan mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Tämä kauppakirja perustuu Kaupungin Määräosan myyjänä ja Lehdon perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun Määräosan ostajana välillä 27.9.2018 allekirjoitettuun esisopimukseen, Helsingin kaupunginhallituksen päätökseen Tontin varaamisesta ja myymisestä 18.6.2018 (442 §) sekä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön myyntipäätökseen [●]².

Allekirjoittamalla tämän kauppakirjan, Osapuolet toteavat, että Kaupungin ja Lehdon välillä 27.9.2018 allekirjoitetun esisopimuksen kaupan toteuttamiselle asettamat ehdot ovat täyttyneet.

Kaupunki on vuokrannut Tontin, jolla Määräosa sijaitsee Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannille 1.1.2011 alkaen. Aluetta koskeva asema-kaava (nro 12390) on saanut lainvoiman 2.6.2017.

Lehto on hankkinut Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannin omistukseensa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistö Oy Helsingin Merihermanni on kokonaisjakautunut 31.5.2019 kolmeksi yhtiöksi, Asunto Oy Helsingin Edisoniksi, Asunto Oy Helsingin Newtoniksi ja Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3:ksi. Asunto Oy Helsingin Edison, Asunto Oy Helsingin Newton ja Asunto Oy Helsingin Vanha Talvitie 3 ostavat Tontin määräosin.

Edellä mainittu Tonttia koskevaa maanvuokrasopimus päätetään kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Tämän kauppakirjan lisäksi Osapuolet ovat velvollisia noudattamaan kaupunginhallituksen 18.6.2018 (442 §) päätöksen ja sen liitteiden mukaisia varausehtoja sekä 27.9.2018 allekirjoitetun Kaupungin ja Lehdon välisen esisopimuksen mukaisia ehtoja.

Määräosan ostamisen yhteydessä Tontin määräosa 1/183.990 myydään Asunto Oy Helsingin Newtonille, määräosat 41.975/183.990 Asunto Oy Helsingin Vanha Talvitie 3:lle ja määräosat 75.114/183.990 [FIM Vuokratontti Ky/FIM Tonttirahasto I Ky]:lle. Ostaja ja muut yllä mainitut määräosien ostajat tekevät ostamisen yhteydessä tämän kauppakirjan liitteenä olevan hallinnanjakosopimuksen, jonka mukaisesti Ostaja tulee hallitsemaan Tontin hallinta-alueita A (sitä, kuin se on hallinnanjakosopimuksessa määritelty). [FIM Vuokratontti Ky/FIM Tonttirahasto I Ky] tulee ostamaan yllä mainitun määräosan siinä tarkoituksessa, että se vuokraa siihen liittyvän hallinta-alueen B ja mahdollisesti myy kokonaan tai osittain määräosansa Asunto Oy Helsingin Newtonille.

KAUPPAHINTA Määräosan kauppahinta on [●]³ euroa.

² Kaupunki täydentää uuden päätöksen tiedot.

³ Kaupunki täydentää kauppahinnan 3% koron osalta.

Kauppahinta on määritetty rakennusluvan mukaisen käytetyn rakennusoikeuden kerrosalamäärän 6 690 km² perusteella ja on 498 euroa per Määräosan rakennusoikeuden kerrosneliometri. Toteutettava kerrosala Määräosalla on yhteensä 6 283 asuinkerrosalaa (k-m²) sekä 407 liikeraennusten kerrosalaa (k-m²).

Edellä mainittuun kauppahintaan sisältyy rakennuslupaan liittyvän selostuksen perusteella määritetty lisäosa 26.114 euroa. Selostuksen mukaan toteutettava asuinkerrosala ylittää kaavanmukaisen kerrosalan 61 k-m², josta Määräosan (ja hallinta-alueen A) osuus on 22 k-m². Kaavanmukaisen kerrosalan ylittävältä osalta kauppahinta on 1.187 euroa kerrosneliometriltä.

Kiinteistökaupan yhteydessä peritään esisopimuksen mukaiselle kauppahinnalle lisäosineen kolmen prosentin vuotuista korkoa rakennustöiden aloittamisesta 9.8.2019 alkaen.

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kauppahinnan Kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea Pankki Suomi Oyj (maksutunnus TO 6139), mikä kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä Määräosasta lisäkauppahintaa lainvoimaisen rakennusluvan 10-2497-19-A mukaisen rakennuksen hyväksytyyn käyttöönottoon asti, mikäli hallinta-alueelle A toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta enemmän kuin 6 283 km² ja/tai muuta liike-, toimisto tai muuta vastaavaa, ei asumista palvelevaa rakennusoikeutta enemmän kuin 407 km². Lisäkauppahintaa peritään 1.187,00 euroa kerrosneliometriltä.

MUUT EHDOT

1. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus Määräosaan siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin. Tontin hallinta on Ostajalla, Asunto Oy Helsingin Newtonilla ja Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3:lla maanvuokrasopimuksen perusteella tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

2. Rasiukset ja rasitteet

Määräosa myydään kiinnityksistä vapaana. Ostaja on tietoinen Tonttiin kohdistuvasta vuokraoikeudesta 91-10-272-3-L1. Vuokraoikeuteen 91-10-272-3-L1 kohdistuvat kiinnitykset on kuolettu tämän kaupan toteuttamisen yhteydessä. Kaupunki vakuuttaa, ettei Tonttiin kohdistu muita rasiuksia, rasitteita tai kolmansien oikeuksia kuin ne, jotka käyvät ilmi [pvm] päivätyltä kiinteistörekisteriotteesta ja [pvm] päivätyltä rasiustodistukselta.

3. Verot ja maksut

Kaupunki vastaa Tontin ja siten Määräosan kiinteistöverosta vuoden 2020 osalta. Tämän jälkeen Määräosan kiinteistöverosta vastaa Ostaja.

Ostaja maksaa kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun.

Muista maksuista Osapuolet vastaavat kumpikin omistusajaltaan.

4. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin Määräosaa ja Tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- maanvuokrasopimus 30.12.2010 ja sen muutossopimus 13.11.2017 ja niihin liittyvät rasiteluonteiset ehdot
- lainhuutotodistus [pvm]
- rasiustodistus [pvm]
- kiinteistörekisteriote [pvm]
- asemakaavaa nro 12390 koskeva kaavakartta ja -määräykset
- maaperätutkimus [pvm]

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

Ostaja on tietoinen Tonttia koskevista rasitesopimusluonnoksista (ajoluiskaa koskeva rasitesopimus ja kulkurasitetta, seinärasitetta sekä palomuurien korvaamista osastoivilla rakenteilla koskeva sopimus) ja sitoutuu niitä noudattamaan. Rasitesopimusluonnokset ovat kauppakirjan liitteenä ja Ostaja allekirjoittaa sopimukset puolestaan tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä luovutuksensaajana. Ostaja hyväksyy, että sopimusten mukaiset rasitetoimitukset saatetaan vireille viipymättä sen jälkeen, kun kaikki osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimukset. Ajoluiskaa koskevien kustannusten perimisestä on sovittu tämän kauppakirjan kohdassa 10.

Ostaja on tarkastanut Tontin ja Määräosan, niiden alueen sekä rajat. Ostaja on todennut Määräosan vastaavan ominaisuuksiltaan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja on tietoinen siitä, että Tontilla sijaitsee käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Lehto on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkiympäristön johtotietopalvelusta (p. 09 310 31930).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla. Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) sekä johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

5. Asuntohankkeen hallintamuodot

Lehdon tulee huolehtia siitä, että Tontin asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % toteutetaan omistusasuntotuotantona. Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa omalle tontille. Säätelämättömässä omistusasuntotuotannossa Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan

tulee olla vähintään 70 h-m². Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa omalle tontilleen.

Edellä mainitun omistusasuntotuotannon lisäksi Tontille saadaan toteuttaa sääntelemättöä vuokra-asuntotuotantoa tai muuta asemakaavamääräysten sallimaa tuotantoa.

6. Hankkeen energiatehokkuus

Lehto (omasta ja Ostajan puolesta) on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavia rakennuksia koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku 80 kWh/(m²vuosi).

Kaupunki hyväksyy annetun selvityksen.

7. Muut ohjeet ja luvat

Lehto on velvollinen Tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (Ohje on viimeksi päivitetty 25.5.2018), ellei Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) kanssa toisin sovita tai Kaupunki toisin määrää.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä Tontille ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

8. Suunnitelmien yhteensovittaminen ja työmaaehto

Ostaja on tietoinen siitä, että Tontin rakentamiseen saattaa vaikuttaa Tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Ostaja on velvollinen osaltaan kohtuudella käytössään olevin keinoin kustannuksellaan yhteensovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Lehto on velvollinen työmaan järjestämisessä ja Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

9. Maaperän puhdistamisvastuu ja puhdistamisen toteutus rakentamisen yhteydessä

Kaupunki ilmoittaa Ostajalle, että Tontin maaperä ja pohjavesi ovat sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi pilaantuneet. Tontti kunnostetaan riskinarvioperusteisesti asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräiset kustannukset jaetaan Lehdon ja Kaupungin välillä seuraavasti: Lehto vastaa Tontin ja pysäköintiin osoitetun alueen kaikista poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista purettavan rakennuksen kohdalla nykyisestä maanpinnasta 2,5 metrin syvyyteen asti. Siltä osin, kun rakennuksessa on kellari, vastaa Lehto poistetta-

vien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista 1,00 metrin syvyyteen kellarin lattiatasosta alaspäin. Rakennuksen ulkopuolelle jäävien alueiden osalta Lehto vastaa poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista nykyisestä maanpinnasta 1,00 metrin syvyyteen asti. Sikäli kun Lehdolle tai Ostajalle aiheutuu kustannuksia pohjaveden pilaantumisesta johtuen Tontilla tapahtuvaan asuinrakentamiseen liittyen, vastaa Kaupunki tähän liittyen tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Kaupunki vastaa kunnostukseen liittyvästä jälkitarkkailusta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki vastaa alueen kaikista muista rakentamisen vuoksi poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista seuraavin poikkeuksin: Mahdollisesti vielä löytyvien putkien, johtojen, kanaalien, paalujen yms. poistamisesta vastaa Lehto.

Kaupunki korvaa Lehdon tai Ostajan ilmoituksen perusteella Lehdolle tai Ostajalle edellä sanotut Kaupungin vastuulla olevat ylimääräiset kustannukset Lehdon tai Ostajan esittämän ja Kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti. Korvattavista ylimääräisistä kustannuksista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut ylimääräiset kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

10. Ajoluiskan toteuttaminen ja kustannukset

Kaupun kohteena oleva Tontti 91-10-575-30 on osallisena rasitesopimuksessa, joka koskee Työpajanpihankorttelin tonttien yhteiskäyttöön tarkoitettua ajoluiskaa. Tontilla 91-10-575-30 on oikeus ryhtyä käyttämään ajoluiskaa rasitesopimuksessa mainituin ehdoin. Rasitesopimus on tämän kauppakirjan liitteenä.

Lehto on maksanut ajoluiskan toteuttamiskustannuksista 13.12.2019 272.000,00 euroa, joka vastaa puolta Tontille 91-10-575-30 jyvitetystä ajoluiskan toteuttamiskustannusten osuudesta. Lehto maksaa jäljellä olevan osuuden ajoluiskan toteuttamiskustannuksista, 272.000,00 euroa Tonttia koskevien määräosien kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä.

Lehto on maksanut yllä mainitun osuuden ajoluiskan toteuttamiskustannuksista Kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea Pankki Suomi Oyj (maksutunnus TO 6139), mikä summa kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Lehto on maksanut Tontin osuuden ajoluiskan toteuttamisen kustannuksista sitä koskevan rasitesopimuksen mukaisesti. Kaupunki vahvistaa Tontin osuuden kokonaisuudessaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

11. 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 viivästy-
misten 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.

12. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos Lehto ei noudata tätä kauppakirjaa Lehtoa koskevin ehdoin, esisopimusta, varausehtoja tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, eikä Kaupungin kirjallisesta huomautuksesta huolimatta korjaa rikkomusta 30 päivän kuluessa, on Lehto velvollinen suorittamaan sopimussakkoa enintään 2.000.000 euroa.

13. Riitojen ratkaisu

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

LIITTEET

Kartta

Hallinnanjakosopimus

Ajoluiskaa koskevaa rasitesopimusluonnos

Kulkurasitetta, seinärasitetta ja palomuurien korvaamista koskeva rasitesopimusluonnos

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kuusi yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi kullekin Ostajalle, yksi Lehdolle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä pp. päivänä xxkuuta 2020

Helsingin kaupunki

Asunto Oy Helsingin Edison

Nimi
asema
tonttipäällikön valtuuttamana

Jussi Rantanen
valtakirjalla

Lehto Asunnot Oy

Jussi Rantanen
valtakirjalla

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Helsingin kaupungin puolesta tonttipäällikön valtuuttamana myyjänä ja Jussi Rantanen Asunto Oy Helsingin Edisonin puolesta yhtiön valtuuttamana ostajana, sekä Jussi Rantanen Lehto Asunnot Oy:n puolesta toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä pp. päivänä xxkuuta 2020