

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

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

(jäljempänä: "kaupunki")

OSTAJA Asunto Oy Helsingin Paviljonki
Y-tunnus 3254942-8
c/o JM Suomi Oy
Hevosenkentä 3, 02600 ESPOO

(jäljempänä: "ostaja")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

*Kaupunkiympäristölautakunnan päätös
xx.xx.2022, xxx §*

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

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan korttelin 29100 tontti 7.

Kiinteistötunnus 91-29-100-7.

Lähiosoite: Steniuksentie 20

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.12.2021. Tontin pinta-ala on noin 2 599 m², ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä: "tontti").

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2017 (575 §) varata Pääkaupunkiseudun turvakoti ry:lle sekä JM Suomi Oy:lle alueen, joka muodostuu tontista 29100/1 sekä noin 1 000 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-

403-2-805, kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnitteluun sekä luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Tontti on aiemmin ollut vuokrattuna Pääkaupungin turvakoti ry:lle 31.12.2020 saakka voimassa olleella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Tontilla sijainnutta rakennusta käytettiin turvakoti- ja tapaa- mispaikkatoimintaan. Tilat eivät enää vastanneet toiminnalle asetettuja vaatimuksia eivätkä ne soveltuneet nykyisille asiakasmäärille. Pääkaupungin turvakoti ry neuvotteli uusien turvakotitilojen toteuttamisesta uudiskohteeseen Herttoniemeen yhteistyössä JM Suomi Oy:n kanssa. Lisäksi sovittiin, että JM Suomi Oy ostaisi Pääkaupungin turvakoti ry:ltä yhdistyksen Haagasta vapautuvat tilat ja vuokraoikeuden. Asioista laadittiin kehittämissopimus. Alue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun muassa hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä sekä kaikista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä, kuten rakennusten purkamisesta sekä rakennusjätteiden ja vanhojen rakenteiden poistamisesta sekä johtosiirroista ym. toimenpiteistä.

Pääkaupungin turvakoti ry ja JM Suomi Oy ovat yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa selvittäneet mahdollisuutta alueen täydennysrakentamiseen ja kaavamutoksen laatimiseen siten, että nykyisen tontin 29100/7 alueelle sijoitettaisiin kaksi asuinkerrostaloa. Kaavamutoksella alueelle osoitettiin asuinrakennusoikeutta 2 900 k-m².

Tontti on sovittu luovutettavaksi myymällä varauksen tekemisajankohdaksi voimassa olleiden tontinluovutuslinjausten mukaisesti. Varauspäättös mahdollistaa tontin luovuttamisen sekä vuokraamalla että myymällä.

KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta määräytyy seuraavasti:

Tontin kauppahinta on yhteensä 2 907 000 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta (2 907 k-m² x 1 000 euroa/k-m²).

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan (2 907 000 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 tai sen muutosluvan tai kaavamuutoksen johdosta asuintilaa tai muuta siihen rinnastettavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 2 907 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 eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Kaupunki vastaa tontista kaupantekovuodelta 2023 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja ostaja vuodesta 2024 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
 - tonttia koskeva kaupunginhallituksen varauspäätös (22.05.2017, § 575) liitteineen

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 omistusasuntoja yhteensä 2 907 k-m².

- 7 [Rakentamisen määräajat]

Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 1.8.2023.

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 hakemuksesta myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidennystä

- 8 Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava alueryhmän kokouksessa hyväksytyjen suunnitelmien perusteella laadittujen lopullisten rakennuslupasuun-

nitelmien 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 kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektin, asemakaavoituspalvelun, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa.

Ostaja on tietoinen, että tontin mahdollinen esirakentaminen jää kustannuksineen ostajan vastuulle. Ostaja vastaa kustannuksellaan hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta, kunnossapidosta, huoltamisesta, korjaamisesta ja uudistamisesta kokonaisvastuuperiaatteella.

10 [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12463, ellei siitä myönnetä poikkeamis päätöstä.

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 15.10.2021), ellei kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) kanssa toisin sovita tai kaupunki toisin määrää.

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

Todetaan, että Tontille ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa. Tontille rakennettava rakennus on kuitenkin suunniteltava ja toteutettava myöhemmin myönnettävän, lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti. Mahdollisista rakennusluvan perusteena olleisiin rakennuslupasuunnitelmiin Tontin

toteutusvaiheen yhteydessä tehtävistä vähäistä merkittävimmistä muutoksista on sovittava Kaupungin kanssa.

11 [Rakennusten energiatehokkuus]

Ostaja ilmoittaa esittäneensä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen tontille rakennettavia rakennuksia koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan Asunto Oy Helsingin Paviljongin rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on $75 \text{ kWh}_E/(\text{m}^2\text{vuosi})$).

12 [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Ostaja on tietoinen siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden ja muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteensovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen yleisten alueiden sekä 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 sovittamaan 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. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

14

[Logistiikkasuunnitelmat]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoissa ennen rakentamisen aloittamista laatimaan tontin rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Ostaja tai sen lukuun toimiva kolmas osapuoli on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksy-

mää tonttikohtaista 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 urakkasopimukseen 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.

15 [Pysäköintiä koskeva ehto]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavan muutoksen nro 12463 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (22 kpl) tontille toteutettavaan pihakanenlaiseen pysäköintilaitokseen.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti tontin 29100/7 asukkaiden käytössä.

Ostaja vastaa kaikista 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 edellä mainittuun pysäköintilaitokseen ja/tai siihen sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

16 [Maa- ja kiviainekset ym.]

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset siirtyvät tontin 29100/7 yhteydessä ostajalle. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

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

17 [Maaperäehto]

Myytavällä kiinteistöllä on aiemmin sijainnut rakennus, jossa on ollut öljylämmitys ja mahdollisesti siihen liittyvä maanalainen öljysäiliö. Lisäksi alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Kaupunki ilmoittaa käytettävissä olevien tietojen perusteella, ettei kiinteistöllä aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli kiinteistöllä ilmenee tarvetta pilaantuneen 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 myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista, eikä ostajan tai ostajan lukuun toimineen toiminnasta ennen myyntiä aiheutunutta pilaantumista. Selvyyden 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 aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Myytavällä kiinteistöllä sijaitsee mm. johtoja sekä puiston ja pihan rakenteita. Ostaja vastaa kiinteistöllä ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteilistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

18 [Rasite-ehto]

Ostaja on velvollinen tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös

yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden 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 (vähimman mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä mitään 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.

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 päättää 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.

19 [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 sekä kulkuun ja oleskeluun yhteiskäyttöisellä piha-alueella. Lisäksi tällöin ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan edellä 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. sopimukseen.

20 [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 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 muuntamo-tilat 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.

21

[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.

Kaupunki vastaa mainitussa tilanteessa siirtokustannuksista edellyttäen, että kaupungille osoitetaan kaupungin sisäisesti varat mainittuihin siirtoihin. Mikäli kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) ei osoiteta mainitussa tilanteessa määrärahoja, kaupunki ja ostaja neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa ostaja tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin kaupunki hyvittää siirron jälkeen ostajalle siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset tontin kauppahinnasta tai muulla kaupungin esittämällä tavalla.

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.

Ostaja on tietoinen, että tontin eteläpuolella sijaitsee viemäritunneli, joka jatkuu Kylänevantien alla Kauppalantien suuntaan. Viemäritunneli on merkitty kaavakarttaan ja siitä on kaavamääräys koskien kaivua tai louhintaa tunnelin kohdalla. Ostaja on velvollinen ottamaan tunnelin huomioon kaikessa toiminnassaan.

22

[Energiakaivot]

Ostajalla on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa tontin alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoinen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, vi-

ranomaisohjeiden ja tätä varten myönnettävien viranomaislupien mukaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa kaupungin mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta tontin osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Mikäli ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, ostaja on kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

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

Kaupunki korvaa edellä mainitussa irtisanomistilanteessa energiakaivojen käytön estymisestä ja poistamisesta johtuvat välittömät vahingot edellyttäen, että toimenpiteistä ja kustannuksista sovitaan kaupungin kanssa etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Korvattavia kustannuksia ovat energiakaivojen keruulaitteiston poistamisesta ja täyttämisestä sekä korvaavan vastaavan tasoisen energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei kaupunki korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energijärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

Kaupungilla on oikeus siirtää edellä mainitun korvauksen maksamista koskeva velvollisuus kolmannelle.

23

[Maanalaiset hankkeet]

Kaupungilla ja 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.

24 [Väestönsuojatilojen järjestäminen]

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

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

25 [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 kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

26 [Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

Jos ostaja ei noudata tämän kauppakirjan asettamia ehtoja, velvoitteita tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, ehdon, velvoitteen tai määräyksen laiminlyönyt taho voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

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

27 [Riitojen ratkaiseminen]

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

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

29 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 2023.

Helsingin kaupunki

N.N
t

Asunto Oy Helsingin Paviljonki

N.N
valtakirjalla

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana sekä Asunto Oy Helsingin Paviljonki ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä .päivänä kuuta 2023.