

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
Työpajankatu 8, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä: "kaupunki")

OSTAJAT

50/100 Ålandsbanken Lunastustontti I Ky
Y-tunnus 2911226-8
Kaptensgatan 12, 22100 Mariehamn

(jäljempänä myös "Rahoittaja")

50/100 Asunto Oy Helsingin Friidu
Y-tunnus 3168718-3
c/o YIT Suomi Oy
Panuntie 11, PL 36, 00621 Helsinki

(jäljempänä myös "Asunto-osakeyhtiö")

(jäljempänä Rahoittaja ja Asunto-osakeyhtiö yhdessä "Ostajat")

TOTEUTTAJA

YIT Suomi Oy
Y-tunnus 1565583-5
Panuntie 11, PL 36, 00621 Helsinki

(jäljempänä myös "Toteuttaja")

(Kaupunki, Ostajat ja Toteuttaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet")

Toteuttaja toimii Ostajien sijasta kaupan kohteen kehittäjänä ja toteuttajana sekä rakennuttajana olevan Asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheen aikaisena osakkeenomistajana.

Toteuttajan kehittäjänä ja toteuttajana sekä mahdolliset Asunto-osakeyhtiön rakentamisaikaiset vastuut suhteessa Kaupunkiin määräytyvät tämän kauppakirjan ja sen ehtojen perusteella, ja Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö vastaavat tässä kauppakirjassa mainitulla tavalla Kaupungille siitä, että kaupan kohde toteutetaan tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin.

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta, 5.3.2019, 113 §
Kaupunginvaltuusto 17.2.2021, 30 §
Kaupunginhallitus 19.4.2021, 290 §

*Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö
xx.x.2021, xx §*

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

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 20833 tontti 3,
kiinteistötunnus 91-20-833-3.

Lähiosoite: Länsisatamankatu 31.

Tontin pinta-ala on 1 607 m² ja tontin asemakaavan mukainen
käyttötarkoitus on asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontti
(ALP-1).

(jäljempänä ”tontti”).

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 5.3.2019 (113 §) Länsisataman
Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja
neuvottelumenettelyn perusteella varata kilpailualueen (asemakaavan
muutoksen nro 12608, Jätkäsaaren Palvelukorttelit, tarkoittama alue)
mm. asuntohankkeiden suunnittelua varten muun ohella YIT Suomi
Oy:lle. Varauspäätöksen mukaisesti kaupan kohteena olevalle tontille
on toteutettava vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja
ilman hitas-ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 17.2.2021 (30 §) vahvistaa asemakaavan
muutokseen nro 12608 sisältyvän asuin-, liike-, toimisto- ja
palvelurakennusten tontin (ALP-1) 20833/3 myyntiperiaatteet ko.
päätöksen liitteen nro 2 mukaisesti, ja kaupunginhallitus päätti
19.4.2021 (290 §) valtuuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman
myymään po. tontin mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen
mukaisesti.

Tällä kauppakirjalla Helsingin kaupunki myy YIT Suomi Oy:n
nimeämille Ostajille (Asunto Oy Helsingin Friidu ja Ålandsbanken
Lunastustontti I Ky) tontin edellä mainittujen kaupungin eri toimielimien
tekemien päätösten mukaisesti.

Kaupunki hyväksyy, että samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoituksen kanssa allekirjoitetaan maanvuokrasopimus Rahoittajan ja Asunto-osakeyhtiön välillä. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen maanvuokrasopimuksen perusteella ja Toteuttaja Asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaana tämän kauppakirjan perusteella toteuttamaan tontille tässä kauppakirjassa tarkoitettun asuinrakennuksen. Nyt tehtävän määräosakaupan Osapuolet sopivat, että Kaupunki kohdistaa tähän kauppakirjaan perustuvat vaatimuksensa, kuten rakentamisvelvoitteet, Toteuttajaan ja Asunto-osakeyhtiöön. Tämän kauppakirjan allekirjoituksin Rahoittaja sitoutuu sallimaan Tontille toteutettavan asuinrakennuksen tämän kauppakirjan mukaisen toteutuksen Kaupungin hyväksymien suunnitelmien ja mahdollisten suunnitelmamuutosten mukaisesti.

Edellä mainittu maanvuokrasopimus Rahoittajan ja Asunto-osakeyhtiön välillä sisältää osto-option, jolla asuinrakennuksen valmistuspäivänä ja siitä lukien Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ostaa määräosia kaupan kohteesta. Mikäli Rahoittaja myy, muutoin luovuttaa ja/tai vuokraa tontin edelleen kolmannelle ennen kuin sille toteutettava asuinrakennus on otettu käyttöön ja kauppahinta ja sen mahdollinen lisäkauppahinta on maksettu, Rahoittaja on velvollinen sisällyttämään luovutuskirjaan tai vuokrasopimukseen ehdon, josta ilmenee edellä sovittu tontin käyttöä rajoittava asuinrakennuksen toteutusvelvoite. Sovitun järjestelyn toteuttamiseksi ja järjestelyn selkeyden ylläpitämiseksi Osapuolten yhteisenä tarkoituksena on kuitenkin, ettei Rahoittaja myy, muutoin luovuta ja/tai vuokraa tonttia kolmannelle osapuolelle ainakaan ennen kuin sille toteutettava asuinrakennus on otettu käyttöön ja kauppahinta ja sen mahdollinen lisäkauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Järjestelyn tarkoituksena on, että tontille rakennetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja, joiden rakennuttamisesta vastaavat Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja tässä kauppakirjassa mainitulla tavalla Kaupungille.

VASTUUT JA VELVOITTEET SEKÄ MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

Tämän kauppakirjan allekirjoituksin Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ottavat kauppahintaa, varainsiirtoveroa ja lainhuutokuluja lukuun ottamatta yksin vastatakseen kaikista tässä kauppakirjassa mainituista Asunto-osakeyhtiön ja Toteuttajan vastuulle kuuluvista velvoitteista siten kuin ne tämän kauppakirjan perusteella jakautuvat Asunto-osakeyhtiön ja Toteuttajan välillä. Kauppakirjaan perustuvat oikeudet säilyvät Ostajilla.

Rahoittaja on kuitenkin osaltaan velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja suorittavat niille tässä kauppakirjassa asetetut velvoitteet. Tästä Rahoittajan myötävaikuttamisvelvollisuudesta on sanottu jäljempänä tässä kauppakirjassa.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 6 812 300,00 (kuusimiljoonaa kahdeksansataakaksitoistatuhatta kolmesataa) euroa.

Kauppahinta perustuu vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien tontille toteutettavien omistusasuntojen kerrosalaan, jota tontille toteutetaan yhteensä 4 807 k-m² ja sitä vastaavaan yksikköhintaan 1 400 euroa/k-m² sekä tontille toteutettavien nk. kivijalkaliiketilojen kerrosalaan, jota tontille toteutetaan yhteensä 150 k-m² ja sitä vastaavaan yksikköhintaan 550 euroa/k-m².

Kauppahinta jakautuu Ostajien välillä seuraavasti:

Ålandsbanken Lunastustontti I Ky, kauppahinta 50/100 määräosan osalta 3 406 150,00 euroa ja

Asunto Oy Helsingin Friidu, kauppahinta 50/100 määräosan osalta 3 406 150,00 euroa.

MAKSUTAPA

Ostajat ovat maksaneet määräosiensa mukaisessa suhteessa kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan (6 812 300,00) ja koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

LISÄKAUPPAHINTA (v)

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa kaupantekohetkellä lainvoimaisen rakennusluvan/-lupien mukaisen rakennuksen hyväksytyyn käyttöönottoon asti, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan tai sen muutosluvan johdosta vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 4 807 k-m² tai nk. kivijalkaliiketiloja yhteensä enemmän kuin 150 k-m². Mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisen osalta noudatetaan edellä esitettyjä eri pääkäyttötarkoitusten mukaisia rakennusoikeuden yksikköhintoja.

Toteuttaja 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 Toteuttajalle kirjallisesti lisäkauppahinnan maksamisvelvollisuudesta.

Mahdollisesta lisäkauppahinnasta vastaa Ostajista Asunto Oy Helsingin Friidu ja YIT Suomi Oy (Toteuttaja). Kaupungilla ei siten ole oikeutta periä lisäkauppahintaa Ålandsbanken Lunastustontti I Ky:ltä.

MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- 2 Tontti myydään kiinnityksistä, panttauksista 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 2021 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostajat vuodesta 2022 alkaen.

Ostajat vastaavat tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostajien tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 4 Ostajat ja Toteuttaja ovat tutustuneet seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:
 - lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisteriote
 - kaavakartta ja -määräykset
Ostajat ja Toteuttaja ovat tietoisia, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.
- 5 Ostajat ja Toteuttaja ovat tarkastaneet tontin, sen alueen sekä rajat. Ostajat ja Toteuttaja ovat todenneet tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 6 Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia toteuttamaan tontille vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja.
- 7 Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava Länsisataman alueryhmän kokouksessa 27.1.2021 käsiteltyjen ja alueryhmän täydentävien kommenttien perusteella laadittujen suunnitelmien, niiden

perusteella edelleen laadittujen lopullisten rakennuslupas suunnitelmien sekä niiden perusteella myönnetyn/vastaisuudessa myönnettävän lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti.

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

8 [Rakentamisen määräajat]

Rakennuksen tulee valmistua kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on käyttöönottokatselmuksessa myöntänyt käyttöönottoluvan. Käyttöönottolupa voidaan myöntää myös osittaisena esimerkiksi korttelin yhteisten piha- tai muiden järjestelyjen keskeneräisyyden vuoksi.

Kaupunki voi perustellusta syystä ja Asunto-osakeyhtiön ja/tai Toteuttajan hakemuksesta myöntää edellä mainittuun määräaikaan pidennystä. Mikäli rakennuksen valmistumisen viivästys johtuu kaupungin myötävaikutuspiirissä olevan asian johdosta, kaupungin tulee myöntää edellä mainittuun määräaikaan pidennystä.

9 [Ohjeistukset]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (ohje on viimeksi päivitetty 25.5.2018), ellei kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa toisin sovita tai kaupunki toisin määrää.

10 [Yhteistyöehto, aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontin yhteistyössä asemakaavoituspalvelun Länsisatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikön, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun, Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n sekä korttelin 20833 muiden tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa sekä

tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat tietoisia siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelin 20833 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 20833 tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa, yleisten alueiden ja maanalaisten tilojen rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollisia 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.

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

11

[Rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.]

Korttelin 20833 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta eikä tonttia saa aidata.

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tontin osalta myötävaikuttamaan kustannuksellaan sen osalta, että myöhemmin tullaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden korttelin 20833 tonttien, muiden ympäröivien kiinteistöjen ja myös yleisten alueiden kanssa po. kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai

yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) hyväksyttäväksi.

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimän 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.

Yleisten alueiden osalta Asunto-osakeyhtiö on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvontayksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu) hyväksyttäväksi.

Rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset tulee laatia siten, että sopimusten mukaiset vastuut ja velvoitteet sekä oikeudet kuuluvat tontin osalta Asunto-osakeyhtiön vastattavaksi, ja Rahoittaja allekirjoittaa sopimukset vain hyväksyjänä ja maanomistajana.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, kustannuksista, vahingoista eikä haitoista tai rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä tai puutteita tai niissä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä asioista.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle (muutoin kuin pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin), Ostajat ovat velvollisia tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa tonttia koskevat rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

12

[Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen toteuttaminen]

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan myytävän tontin osalta suunnittelemaan ja toteuttamaan asemakaavan määräysten mukaisesti yleiselle jalankululle

ja polkupyöräilylle varatun alueen osan tontin rakentamisen yhteydessä. Ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan yleisen jalankulun ja pyöräilyn mainitulla alueella. Asunto-osakeyhtiö vastaa mainitun alueen kunnossapidosta ja peruskorjaamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista tontin osalta, ellei erikseen toisin sovita. Kaupunki sisällyttää laadittavaan yhteisjärjestelysopimukseen lisäksi po. asiasta tarpeelliseksi katsomansa määräykset.

13 [Maanalaiset hankkeet]

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

14 [Asemakaava, luvat ym.]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12608, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Lisäksi Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä tontin ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

15 [Autopaikkojen järjestäminen]

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan hankettaan palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat korttelin 20833 alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Mainittu pysäköintilaitos tulee suunnitella rakennusteknisesti yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Korttelin 20833 tonttien varauksensaajat/toteuttajat ovat velvollisia keskenään sopimaan pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä keskeisistä periaatteista ja kustannusten jakamisesta. Edelleen mainitut varauksensaajat/toteuttajat ovat velvollisia

keskenään yhteen sovittamaan ja koordinoimaan hankkeidensa suunnittelun ja toteuttamisen siten, ettei hankkeiden toteuttamisesta aiheudu toiselle aiheutonta haittaa taikka vahinkoa. Varauksensaajat/toteuttajat ovat edelleen velvollisia keskenään sopimaan kaikista pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi. Osapuolilla ei ole oikeutta periä rasitteista ja rasiteluonteisista oikeuksista puolin eikä toisin mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja vastaavat kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä, tästä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa mistään Asunto-osakeyhtiön ja Toteuttajan pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

16 [Väestönsuojatilojen järjestäminen]

Ellei erikseen toisin sovita, Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan viranomais määräysten edellyttämät väestönsuojatilat tontille rakennettaviin väestönsuojaihin.

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

17 [Työmaaehto]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia työmaan järjestämisessä ja tontin rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Asunto-osakeyhtiöllä ja Toteuttajalla 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.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön ja tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta palvelun sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja vastaavat kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia 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 valvontayksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

18

[Johtoehto]

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai muita vastaavia rakenteita. Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupungin johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930).

Ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan olemassa olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja muiden vastaavien rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, kunhan se ei vaikeuta tontille rakennetun rakennuksen käyttöä.

Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen

tms. rakenteiden siirtämistä, Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollisia sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa. Lisäksi Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia sopimaan kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja. Mikäli Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat täyttäneet tämän kohdan mukaisen selvittämisvelvoitteensa, vastaa olemassa olevien johtojen, viemäreiden, laitteiden, kaapeleiden ja muiden vastaavien rakenteiden siirrosta aiheutuvista kustannuksista kaupunki, ja näitä koskevat siirtotyöt suoritetaan Toteuttajan toimesta tontin rakentamisen yhteydessä.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

19

[Rakennusjätteet ym.]

Toteuttaja 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 Toteuttajan välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Toteuttaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

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

20

[Logistiikkasuunnitelmat]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan laatimaan tonttia koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän

Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat edelleen velvollisia noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja sitoutuvat tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimukseen ja muihin vastaaviin.

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

21

[Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen järjestämään tontille rakennettavan rakennuksen jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, muovi, biojäte, paperi ja pienkartonki) Jätkäsaaren alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki toisin määrää.

Tällöin Asunto-osakeyhtiö on velvollinen ryhtymään Helsingin kaupungin toimesta perustetun alueellisen jäteyhtiön (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy) osakkaaksi kaupungin ja jäteyhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Asunto-osakeyhtiö on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus, 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 Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut jäteyhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutus sopimuksen viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti jäteyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat jäteyhtiölle viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa käyttösopimuksen ennen tontille toteutettavan rakennuksen viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönottettavaksi 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.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen tontilla, kunhan se ei estä kohtuuttomasti tontilla olevan rakennuksen käyttöä. Edelleen Ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tontilla.

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän

asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

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

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan tontin jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Edelleen mahdollinen väliaikainen jätehuolto on järjestettävä tontin alueella, ja väliaikaisen jätehuollon järjestämisen osalta on muutoinkin noudatettava kaupungin antamia tarkentavia ohjeita ja määräyksiä.

Mikäli Asunto-osakeyhtiö luovuttaa tontin omistusoikeuden rakennuksineen myöhemmin kolmannelle, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tällöin samalla siirtämään Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:tä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

22

[Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

Ostajat ovat velvollisia kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, jonne on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen tontille. Tällöin Asunto-osakeyhtiö 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 Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia 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 Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan toteuttamaan tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Sähkönjakelua 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. Selvyyden vuoksi todetaan, että Asunto-osakeyhtiön ja Toteuttajan tässä mainittu toteuttamisvelvollisuus lakkaa siihen mennessä, kun tontilla oleva asuinrakennus on tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Ostajat ovat edelleen velvollisia korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien 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 huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. Asunto-osakeyhtiö 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 Ostajille tai Toteuttajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

23

[Maa- ja kiviainekset ym.]

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia 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 Toteuttajalle. Tällöin Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Toteuttaja 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.

24

[Maaperäehto]

Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Tontin pilaantunut maaperä kunnostetaan Toteuttajan toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöpalveluiden 11.11.2020 (173 §) antaman ilmoitus päätöksen mukaisesti.

Toteuttajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Maaomaisuus yksikölle suunnitelma tontin maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Toteuttajan tulee ilmoittaa kaupungille (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, puhelin 09-310 36414) maanrakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Toteuttajan on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen. Edelleen todetaan, että mikäli tontille ei toteuteta rakennusten tai pihakannen alaisia maanalaisia pysäköintiratkaisuja, tulee rakennukset varustaa koneellisesti tuuletetulla alapohjalla. Tällöin alapohjan läpiviennit ja saumat tulee tiivistää huolellisesti niin, ettei alapohjan läpi pääse virtaamaan ilmaa alimpaan kerrokseen. Lisäksi Toteuttajan tulee ottaa vesijohtomateriaalien valinnassa huomioon, etteivät alueen maaperässä ja orsivedessä olevat haitta-aineet pääse kulkeutumaan talousveteen.

Toteuttaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja Maaomaisuus-yksikön ohjeiden mukaisesti. Maaomaisuus-yksikkö vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Kaupunki korvaa Toteuttajalle maaperän puhdistamisesta asuinrakentamiselta edellytettävään tasoon aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvytyksen vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Toteuttajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua huomioon ottaen, että kaupunki myötävaikuttaa ja toimii puhdistamisen osalta kohtuullisen aikataulun rajoissa.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12608 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta tontin myynnistä lukien. Tämän jälkeen Asunto-osakeyhtiö vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus ei koske Toteuttajan, Asunto-osakeyhtiön tai niiden lukuun toimineen toiminnasta ennen tontin myyntiä aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske tontin myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, Asunto-osakeyhtiön tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Mikäli Asunto-osakeyhtiö tai Toteuttaja sijoittaa tontille porareikiä, kuten lämpökaivoja ja/tai porakaivoja, keruuputkistoja ja/tai niitä koskevia rakenteita, laitteita tai vastaavia (jäljempänä lämpökaivot) ovat Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja velvollisia noudattamaan toteuttamisessa niitä koskevia kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja kaupunkikirjassa olevia ehtoja.

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

Asunto-osakeyhtiöllä ja Toteuttajalla on oikeus toteuttaa tontille tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä lämpökaivoja seuraavin ehdoin:

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

Kaupungilla on oikeus irtisanoa lämpökaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa kaupungin

Asunto-osakeyhtiölle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

- Tällöin Asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot irtisanomisajan loppuun mennessä.
- Tällöin kaupunki vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämistä.
- Tällöin kaupunki ja/tai sen määräämä on velvollinen korvaamaan Asunto-osakeyhtiölle lämpökaivojen ja niiden lämmönkeruulaitteistojen teknisen nykyarvon (jälleenhankinta-arvo 40 vuoden tasapoisto-olettamalla alentaen, kuitenkin vähintään 15 % jälleenhankinta-arvosta).
- Kaupungilla ei kuitenkaan ole edellä mainittua velvollisuutta lämpökaivojen täyttämiseen eikä mainittujen korvausten suorittamiseen, mikäli lämpökaivot on toteutettu alueelle, joka on kauppakirjan allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevassa maanlaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanlaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kalliioresurssialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa Asunto-osakeyhtiö.

26 [Lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähkösuunnitelmat (LVIS) sekä niitä koskevat liittymät]

Toteuttaja on velvollinen toimittamaan viipymättä lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähkösuunnitelmat (LVIS) liitoskohtalausuntoineen ja pelastussuunnitelman kaupungin osoittamaan projektipankkiin.

Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö vastaavat tontin alueella ja tonttia palvelemaan kunnallistekniikkaan liittymisen toteuttamisesta ja kustannuksista. Kaupunki määrittää tonttiin liittyvän kunnallistekniikan liitoskohdat ja vastaa kunnallistekniikan runkolinjan toteuttamisesta katualueella. Kaupungin toteuttamista liitoskohdista poikkeavista uusien liittymien toteuttamisesta runkolinjaan vastaavat kustannuksellaan Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö, mukaan lukien jo tehdyn liitoskohdan tulppaaminen ym. tarvittavat toimenpiteet. Kaupungilla on oikeus antaa asiaa koskevia tarkentavia määräyksiä ja/tai menettelytapaohjeita.

27 [Hyväntoivonpuiston puistosuunnitelmien huomioiminen]

Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö ovat velvollisia huomioimaan tontin suunnittelussa ja rakentamisessa muun ohella Hyväntoivonpuiston puistosuunnitelmat siten,

että tontin kulkuyhteydet puistoon sekä mahdolliset pelastusreitit ym. suunnitellaan puistosuunnitelmaa sekä siitä ilmeneviä periaatteita noudattaen. Tontilta puistoon tulevat kulkuyhteydet tulee tällöin muun ohella suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen kokonaisuuden puistosuunnitelmissa esitettyjen yhteyksien kanssa.

Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö ovat edelleen velvollisia huomioimaan ja noudattamaan tontin suunnittelussa ja rakentamisessa kaupungin laatimasta Hyväntoivonpuiston sekä sen viereisten tonttien stabiliteettitarkastelusta (Ramboll) ilmeneviä ohjeita sekä kaupungin mahdollisesti antamia lisäohjeita.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista suunnitelmista/ohjeista mahdollisesti johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

28

[Pelastustiet Hyväntoivonpuistossa]

Tontilla ja kortteleiden 20833 ja 20834 muilla tonteilla, joita po. pelastustie palvelee, on oikeus käyttää liitekarttaan (päiv. 7.6.2021) merkittyä asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen Hyväntoivonpuiston puistoalueen (VP) osaa pelastustienä. Liitekartassa osoitetun pelastustien sijainti on viitteellinen ja pelastustien sekä nostopaikkojen tarkka sijainti on sovittava hyvissä ajoin ennen tontin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön toimialan puisto- ja viheraluesuunnittelun kanssa. Tontin oikeus ei saa milteään osin rajoittaa alueen käyttämistä yleisenä puistoalueena.

Ellei kaupunkiympäristön toimiala toisin määrää, kaupunkiympäristön toimiala suunnittelee ja toteuttaa pelastustien Hyväntoivonpuiston rakentamisen yhteydessä. Ellei kaupunkiympäristön toimiala tai kaupunki toisin määrää, Asunto-osakeyhtiö vastaa yhdessä muiden kortteleiden 20833 ja 20834 tonttien kanssa, joita po. pelastustie palvelee, pelastustien kunnossapidosta sisältäen talvikunnossapidon sekä rakenteellisen kunnossapidon. Kunnossapidolla tarkoitetaan tässä yhteydessä pelastuskäytön edellyttämää tasoa.

Ellei kaupunkiympäristön toimialan puisto- ja viheraluesuunnittelun kanssa toisin sovita, peritään pelastustien suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvat normaalin puistosuunnitelman mukaiseen puistorakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset Asunto-osakeyhtiöltä tai Toteuttajalta sekä muilta kortteleiden 20833 ja 20834 tonteilta, joita po. pelastustie

palvelee, toteutuneiden todellisten kustannusten mukaan. Kustannukset jaetaan kunkin tontin suoritettavaksi ensisijaisesti kortteleiden 20833 ja 20834 tonttien keskinäisen sopimuksen mukaisesti.

Mikäli Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja sekä kortteleiden 20833 ja 20834 muut tontit, joita po. pelastustie palvelee, eivät pääse kustannusten jaosta sopimukseen, on kaupunkiympäristön toimialalla tai kaupungilla oikeus päättää kustannusten jakamisesta. Kaupungilla on tällöin oikeus sisällyttää edellä mainitut kustannusten jakoa koskevat ehdot tonttien lopullisiin luovutussopimuksiin.

Kaupunki (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) ei vastaa mistään pelastustien suunnittelusta, ylläpidosta tai rakennuttamisesta aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaupunki (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) ei vastaa myöskään mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli pelastustie ei ole valmistunut tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönoton ajankohtana.

- 29 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
- 30 Asunto-osakeyhtiö vastaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.
- 31 Rahoittaja on velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja suorittavat niille tässä kauppakirjassa asetetut velvoitteet siten, ettei Rahoittaja aseta sen ja Asunto-osakeyhtiön välisessä maanvuokrasopimuksessa tai muissa sopimuksissa sellaisia ehtoja, jotka ovat ristiriidassa tässä kauppakirjassa Asunto-osakeyhtiölle ja Toteuttajalle asetettujen velvoitteiden kanssa, tai voisivat muuten vaarantaa Asunto-osakeyhtiölle ja Toteuttajalle tässä kauppakirjassa asetettujen velvoitteiden suorittamisen. Rahoittaja on toimittanut kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Rahoittajan ja Asunto-osakeyhtiön välillä allekirjoitettavan maanvuokrasopimuksen ja kaupunki on tietoinen sopimuksen sisällöstä ja taloudellisista ehdoista, kuten siitä, että Asunto-osakeyhtiö on velvollinen maksamaan maanvuokrasopimuksessa sovittua tontinvuokraa Rahoittajalle.

Mikäli Rahoittaja ei noudata edellä tässä kohdassa mainittua velvoitettaan, noudatetaan sopimussakon

maksamisen osalta sitä, mitä tämän kauppakirjan kohdassa 32 on sanottu.

32 [Sopimussakko]

Mikäli Asunto-osakeyhtiö tai Toteuttaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, Asunto-osakeyhtiö tai Toteuttaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

33 [Vahingonkorvaus]

Sopimussakosta riippumatta Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja vastaavat muun muassa kaikesta siitä välittömästä vahingosta, mitä tässä kauppakirjassa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua kaupungille tai kolmannelle.

34 [Vastuunrajaus]

Kaupunki ei vastaa mistään Ostajien ja Toteuttajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajille ja Toteuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajien ja Toteuttajan 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 Ostajien ja Toteuttajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka Asunto-osakeyhtiö tai Toteuttaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

35 [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.

Liite 1 Pelastustien liitekartta (päiv. 7.6.2021)

Tätä kauppakirjaa on tehty viisi (5) yhtäpitävää ja samansisältöistä kappaletta, yksi kaupungille, yksi Rahoittajalle, yksi Asunto-osakeyhtiölle, yksi Toteuttajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä .päivänä . kuuta 2021.

Helsingin kaupunki

N.N
tonttipäällikön valtuuttamana

Ålandsbanken Lunastustontti I Ky

N.N
valtakirjalla

Asunto Oy Helsingin Friidu

N.N
valtakirjalla

YIT Suomi Oy

N.N
valtakirjalla

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että *N.N* myyjän, Helsingin kaupungin puolesta tonttipäällikön valtuuttamana, *N.N* ostajan, Ålandsbanken Lunastustontti I Ky:n puolesta valtakirjalla sekä *N.N* ostajan, Asunto Oy Helsingin Friidun puolesta valtakirjalla ja toteuttajan, YIT Suomi Oy:n puolesta valtakirjalla ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä . päivänä . kuuta 2021

