

## KAUPPAKIRJA

### OSAPUOLET

#### MYYJÄ

Helsingin kaupunki,  
Y-tunnus 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Sörnäistenkatu 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Kaupunki")

#### OSTAJA

Asunto Oy Helsingin Sumppari  
(Y-tunnus 2951959-4)  
c/o Peab Oy  
Karvaamokuja 2 A  
00380 Helsinki

(jäljempänä myös "Ostaja")

(Kaupunki ja Ostaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet")

### KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta 25.9.2018 (453 §)  
Kaupunginhallitus 7.1.2019 (7 §)  
Päätös on lainvoimainen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäällikön päätös  
xx.xx.2019, xxx §

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

### KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti 10637/6.

Kiinteistötunnus: 91-10-637-6.

Lähiosoite: Kaljaasi Fortunan katu 1

Tontin pinta-ala on 2 039 m<sup>2</sup>, ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä "Tontti").

## KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 27.2.2018 (96 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637 asuinkerrostalotontteja (AK) 1-4 koskevan tarjouspyynnön: ”Ostotarjouskilpailu, Kalasatama, tontit 10637/1-4, tarjouspyyntö 27.2.2018” ja järjestää mainituilla tonteilla ostotarjouskilpailun 27.2. – 27.04.2018.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.9.2018 (453 §) Sompasaaren ostotarjouskilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637 tontin (AK) 1 (pinta-ala 915 m<sup>2</sup>, os. Sompasaarenlaituri) ja tontin (AK) 2 (pinta-ala 1 124 m<sup>2</sup>, os. Kaljaasi Fortunan katu) varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Peab Oy:n (Y-tunnus 1509374-8) päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunginhallitus päätti 7.1.2019 (7 §) myydä

- tontin 10637/1 tai siitä muodostettavat tontit Peab Oy:lle (Y-tunnus 1509374-8) tai tämän määräämille yhtiöille vähintään 5 462 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymiseen ja muihin kaupan ehtoihin liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- tontin 10637/2 tai siitä muodostettavat tontit Peab Oy:lle (Y-tunnus 1509374-8) tai tämän määräämille yhtiöille vähintään 6 960 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymiseen ja muihin kaupan ehtoihin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupungin ja Peab Oy:n välillä on allekirjoitettu 3.4.2019 tontteja 10637/1 ja 2 koskevat kiinteistökauppojen esisopimukset. Tällä kauppakirjalla Helsingin kaupunki myy Peab Oy:n perustamalle ja nimeämälle Ostajalle (Asunto Oy Helsingin Sumpparille) Tontin edellä mainittujen kiinteistökauppojen esisopimusten perusteella. Tämä kauppa toteuttaa siten osaltaan mainittuja kiinteistökauppojen esisopimuksia.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontti (10637/6) on muodostettu 14.1.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13261 ohjeellisista kaavateksteistä 10637/1 ja 2, joten tonttien yhdistämisessä ei niiden yhteenlaskettu pinta-ala muutu. Samoin tonttijaolla ei muuteta asemakaavaan merkittyä tonttien yhteenlaskettua rakennusoikeutta 7 400 k-m<sup>2</sup> + li 150 k-m<sup>2</sup>.

Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-eh-toja ja liiketilaa, joiden rakennuttamisesta vastaa Ostaja kauppakirjassa mainitulla tavalla sekä Peab Oy Kaupungin kanssa allekirjoittamiensa sopimusten mukaisesti.

Lopuksi todetaan, että tämä kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön ta-voitteiden, neuvotteluissa sovittujen ja tarkennettujen ehtojen, Kaupun-gin hyväksymän suunnitelman sekä Kaupungin ja Peab Oy:n välillä 3.4.2019 allekirjoitettujen kiinteistökauppojen esisopimusten ehtojen toteuttamiseksi Tontille. Mainitut asiakirjat, kuten esimerkiksi kiinteistö-kauppojen esisopimukset, muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä kauppakirjaa ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia kiinteis-tökauppojen esisopimuksien tai muiden mainittujen asiakirjojen, kuten tarjouspyynnön, ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin tähän kauppakirjaan ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin tässä kauppakirjassa.

Kiinteistökauppojen esisopimukset ovat tämän kauppakirjan liitteinä 1 - 2.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 12 699 720 (kaksitoistamiljoonaa kuusisataayhdeksän-kymmentäyhdeksäntuhatta seitsemänsataakaksikymmentä) euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta  $12\,607\,320$  euroa ( $3\,210\text{ k-m}^2 + 144\text{ k-m}^2 = 3\,354\text{ k-m}^2 \times 1\,580\text{ euroa/k-m}^2 = 5\,299\,320\text{ euroa} + 4\,187\text{ k-m}^2 + 13\text{ k-m}^2 = 4\,200\text{ k-m}^2 \times 1\,740\text{ euroa/k-m}^2 = 7\,308\,000\text{ euroa}$ ) ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahin-nasta  $92\,400$  euroa ( $154\text{ k-m}^2 \times 600\text{ euroa/k-m}^2$ ).

Kauppahintaa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen  $20\text{ k-m}^2$ :n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys), mikä on huomioitu edellä mainituissa kerrosalamäärissä ja kauppahinnassa.

## MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kauppahinnan Kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)*, mikä kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan allekir-joituksin maksetuksi.

## LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä Tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppa-hintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella Kaupungin ja Peab Oy:n välillä 3.4.2019 allekirjoitetun kiinteistönkaupan esisopimuksen ja tä-män kauppakirjan mukaisin ehdoin, mikäli Tontille toteutetaan asuinti-laa enemmän kuin  $7\,554\text{ k-m}^2$  ja/tai liiketilaa  $154\text{ k-m}^2$  ja/tai tämän li-säksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen edellä kauppahinnan määräytymisessä käytet-tyjä asuinrakennusoikeuden ja liiketilan yksikköhintoja.

**VAKUUS**

Peab Oy on toimittanut Kaupungille kiinteistökauppojen esisopimusten ja tonttien kauppakirjojen, kuten tämän Tontin kauppakirjan, ehtojen noudattamisen vakuudeksi sekä tontin 10637/1 osalta että tontin 10637/2 osalta Kaupungin hyväksymän luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman kolmensadantuhannen (300 000) euron suuruisen omavelkaisen takauksen.

**MUUT EHDOT**

1 Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

2 Tontti myydään kiinnityksistä, rasituksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vapaana ottaen huomioon kuitenkin tässä kauppakirjassa jäljempänä 33 kohdassa mainitun Tontin alapuolella sijaitsevan Helsingin energiatunnelin vuokrauksen.

3 Kaupunki vastaa kaikista Tontin omistajalle kuuluvista, Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Kaupunki vastaa Tontista kaupantekovuodelta 2019 maksumun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostaja vuodesta 2020 alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

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

4 Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartta ja -määräykset
- kiinteistökauppojen esisopimukset

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.

## [Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus]

Sompasaaren asuinkorttelin 10637 tontteja (AK) 10637/1 - 4 koskevan ostotarjouskilpailun perusteella on tonttien (AK) 10637/1 ja 2 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi valittu (kylk 25.9.2018, 453 §) korkeimman ostotarjouksen tehnyt Peab Oy (Y-tunnus 1509374-8).

Kaupunginhallitus päätti 7.1.2019 (7 §) myydä tontit 10637/1 ja 2 tai niistä muodostettavat tontit Peab Oy:lle tai tämän määräämille yhtiöille noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Helsingin kaupungin ja Peab Oy:n välillä on allekirjoitettu 3.4.2019 tontteja 10637/1 ja 2 koskevat kiinteistökauppojen esisopimukset. Tämä kauppa toteuttaa osaltaan mainittuja kiinteistökauppojen esisopimuksia.

Tontti 10637/6 on muodostettu 14.1.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13261 ohjeellisista kaavatonteista 10637/1 ja 2, joten tonttien yhdistämisessä ei niiden yhteenlaskettu pinta-ala muutu. Samoin tonttijaolla ei muuteta asemakaavaan merkittyä tonttien yhteenlaskettua rakennusoikeutta 7 400 k-m<sup>2</sup> + li 150 k-m<sup>2</sup>.

Ostaja on velvollinen tässä kauppakirjassa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa noudattamaan edellä mainituista kiinteistökauppojen esisopimuksista ja niiden liitteistä ilmeneviä ehtoja.

Ostaja on velvollinen toteuttamaan Tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja 7 554 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 154 k-m<sup>2</sup>.

Tontin rakentamisen osalta noudatetaan kiinteistökauppojen esisopimuksissa sovittuja määräaikoja.

## [Yhteistyöehto]

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä asemakaavoituspalvelun Kalasatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman aluerakentamisprojektin, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa.

## 9 [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12200, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

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

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

## 10 [Rakennusten energiatehokkuus]

Ostaja ilmoittaa, että se on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavia rakennuksia 1 ja 2 koskevan selvityksen. Energiaselvitysten 14.1.2019 mukaan mainittujen rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B<sub>2018</sub> (E-luku on 78 kWh/(m<sup>2</sup>vuosi).

## 11 [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

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

Ostaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan Tontin rakentamisen Tonttia ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei Tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden Tonttien eikä yleisten alueiden 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 sovitettavaan 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.

## 12 [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 ja tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista tontin 10600/8 rakentamisen edellyttämistä järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

- Tontin Kaupungin antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti ja
- työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat kaupunkiympäristön alueiden käyttö ja valvonta-yksikön hyväksymään kuntoon. Kun-

nostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

13 [Varauspäätösten noudattaminen]

Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätösten 28.11.2016 (1081§) ja 7.1.2019 (7 §) ja niiden liitteiden mukaisia varausehtoja, kuten Kalasataman Sompasaaren lisäehtoja (muun muassa Kalasataman älykkäitä energijärjestelmiä koskevat ehdot ja ohjeet), ellei tämän kauppakirjan ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

Edellä mainittujen päätösten perusteella Ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa jäljempänä kohdissa 14 – 17 mainittuja ja tässä kauppakirjassa tarkennettuja Sompasaaren lisäehtoja.

14 [Alueellinen palveluyhtiö]

Ostaja on velvollinen ryhtymään osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn kaupungin määräämin ehdoin. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille (osakkeenomistajilleen).

Ostaja on velvollinen tekemään mainitun palveluyhtiön kanssa Tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palveluiden mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen merkintähinnan laskutusta varten (Jari Paavilainen, Realia Isännöinti Oy, Valimotie 17-19, 00380 Helsinki, puhelin +358 40 687 2038, jari.paavilainen@realia.fi).

Lisäksi Ostaja on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalveluiden hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Mikäli Ostaja luovuttaa Tontin omistusoikeuden rakennuksineen myöhemmin toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään merkintä- ja käyttösopimuksen ja palve-



luyhtiön osakkeet uudelle omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

15 [Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

Ostaja on velvollinen järjestämään Tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, muovi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Ostaja on jätteen keräystä varten velvollinen kytkemään Tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkeenomistajaksi Kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei Kaupunki muuta päättä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevasta päätöksestä,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönottettavaksi hyväksymistä.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) Tontille tai Tonttia palvellen muualle tarkoituksen-

mukaiseen paikkaan.

Kaupungilla ja tämän määrämällä on oikeus määrätä korttelia 10637 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen Tontilla ja myös tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniiset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi Ostaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin 10637 muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Edelleen Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön Tontilla.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys ja jätehuolto järjestetään Kaupungin määrämällä tavalla (korttelikohtainen kierrätyshuone).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, Ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan Tontin jätteenkeräyksestä ja jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli Ostaja luovuttaa Tontin omistusoikeuden rakennukseen myöhemmin toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiötä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

## Tonttikohtaiset jäteputkien liitoskohdat

Ostaja on velvollinen noudattamaan tonttien 10637/3, 4 ja 6 osalta tarjouspyynnön liitteenä 2 olevaan karttaan merkittyjä tonttikohtaisten jäteputkien liitoskohtia. Mikäli Ostaja haluaa muuttaa liitteeseen merkittyjä ja jo rakennettuja liitoskohtia, niin tällöin Ostaja vastaa kaikista muutoksesta aiheutuvista kustannuksista. Mikäli kuitenkin Ostaja voi luotettavasti selvittää Kaupungille, että etukäteen määrätty liitoskohdan paikka vaikeuttaa tai hankaloittaa olennaisesti talon suunnittelua ja toteutusta, niin liitoskohdan siirtämisestä ja kustannusjaosta voidaan neuvotella Kaupungin ja jäteyhtiön kanssa.

16

## [Logistiikkasuunnitelmat]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan Tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden (projektipäällikkö Pekka Mukkala, puhelin 310 38515) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua Kaupungin hyväksymää Tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman Verkkosaaren eteläosan alueelle vastaisuudessa laadittavaa/laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin 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.

17

## [Ympäristötaiteellinen maksu]

Ostaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa Tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Kaupungille (kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakenta-

miselle) tai muulle Kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen Tontin kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä.

Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5. Ostaja on velvollinen ottamaan yhteyttä hyvissä ajoin (2 kuukautta) ennen kauppakirjan allekirjoittamista aluerakentamiseen (anni.backman@hel.fi, p. 09/310 25822) ympäristöaidemaksun indeksitarkistamista ja laskutusta varten sekä ilmoittamaan Tontin arvioidun luovutusajankohdan.

[18-21 jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja]

- 18 Tonteilla 10637/3, 4 ja 6 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin 10637 alueelle tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätteen keräystä ja jätehuoltoa varten.
- 19 Tonteilla 10637/3, 4 ja 6 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10637/3 toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.
- 20 Tonteilla 10637/3, 4 ja 6 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10637/4 toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttö-pisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätteen keräystä varten sekä niitä varten toteutettavaa teknistä tilaa.
- 21 Tontit 10637/3, 4 ja 6 ovat velvollisia keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisten kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjauksesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien 10637/3, 4 ja 6 kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m<sup>2</sup>) mukaisessa suhteessa.

Edellä mainittuja ehtoja noudatetaan, mikäli tontit 10637/3, 4 ja 6 eivät sovi asiasta toisin yhteisjärjestelysopimuksessa tai muutoin.

[22-25 Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

- 22 Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohtaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen siten, että asunto-

rakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Kukin tontti saa sijoittaa mainittujen korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja myöhemmin kortteliin 10636 toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja luovutus-ehdoilla. Mikäli tontti ei osallistu alueelliseen pysäköintilaitokseen, eikä toteuta siten asemakaavan edellyttämää autopaikkojen vähimmäismäärää (100 %), tulee korttelin 10636 toteuttajan osoittaa kaava-alueella autopaikkojen riittävyys ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä. Tämän vuoksi korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen tiedustelemaan ennen pysäköintilaitoksen toteuttamista ja rakennusluvan hyväksymistä kaava-alueen muiden kortteleiden tonttien vuokralaisilta/ omistajilta (lisä)autopaikkatarvetta (kaavan mukaisen autopaikkojen vähimmäismäärän 100 % toteuttamiseen). Mikäli tällaista tarvetta on ja mikäli (lisä)autopaikkaa tarvitseva suorittaa autopaikasta toteutuskustannuksia vastaavan hinnan, korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen toteuttamaan nämä autopaikat oman korttelin autopaikkojen lisäksi.

Edellä mainitun perusteella tonteilla 10637/3, 4 ja 6 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 12200 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (arviolta yhteensä 81 autopaikkaa, 65 %) pääosin yhteispihatontille (AH) 10637/5 ja osin tontille 6 toteutettavaan yksityiseen kannenlaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontilla 10637/6 on oikeus sijoittaa 40 + 1 (liiketila) eli yhteensä 41 autopaikkaa (65 %) mainittuun pysäköintilaitokseen.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun Tontin asukkaiden käytössä.

23

Tonteilla 10637/3, 4 ja 6 on oikeus tontin 10637/1 kautta ajoin ja kulkuun pääosin tontille (AH) 10637/5 ja osin tontille 6 sijoitettavaan kannenlaiseen pysäköintilaitokseen sekä hallinnoimilleen autopaikoille. Samoin tonteilla 10637/3, 4 ja 6 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaojitusjärjestelmää.

Tontit 10637/3, 4 ja 6 ovat velvollisia sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemäriin ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ja sen ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden

sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavan ja rakennuslupaan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaojajärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m<sup>2</sup>) mukaisessa suhteessa.

- 24 Kaupunki luovuttaa tonttien 10637/3, 4 ja 6 autopaikoituksen järjestämistä varten yhteisesti määräosin mainittujen tonttien vuokralaisille/omistajille tontin 10637/5 alapuolisen kannenalaisen määräalan pysäköintilaitosta varten erillisellä vuokrasopimuksella, jossa sovitaan laitoksen toteuttamiseen liittyvistä asioista.

Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AH) 10637/5 vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

- 25 Tontit 10637/3, 4 ja 6 ovat velvolliset korvauksetta sallimaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen ja sen poistoilmanhormin, hyökkäys- ja poistumisteiden sekä mahdollisten muiden rakenteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, ylläpidon ja uudistamisen sekä kulun po. pysäköintilaitokseen tontillaan.

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

Tonttien 10637/3, 4 ja 6 sekä yksityisen kannenalaisen pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

- 26 [Maaperäehto]

Kaupunki ilmoittaa, että Tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut.

Tontin maaperä puhdistetaan Ostajan toimesta Tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 /

38 § mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Kaupungille suunnitelmat Tontin maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa. Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli Tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Ostajan tulee ilmoittaa Kaupungille rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Ostaja kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne Kaupungin osoittamaan vastaanottoaikaan. Kaupunki vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Kaupunki maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan Ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Kaupunki maksaa kustannukset Ostajan esittämän ja Kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Jos Tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, Ostajan tulee tehdä pilaantumisen merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun Tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12200 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Mikäli Tontin maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa Ostaja kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja vastaa kuitenkin Tontin pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut Ostajan toiminnasta ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja/tai sen jälkeen. Samoin Ostaja vastaa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Tontin pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen Ostajalle.

27

[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 rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

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 asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Korttelin tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista



asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan Tontilla asemakaavaan tai suunnitelmiin mahdollisesti merkittyjen yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varattujen Tontin osien käyttämisen asemakaavan tai suunnitelmien osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitut Tontin osat sekä kustannuksellaan pitämään ne kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Lisäksi 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.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasiteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) hyväksyttäväksi.

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.

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 rasitteen-

luonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

28

[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 Vesihuollolta 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 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.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennyksien, 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. 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 vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

29

[Johtoehto]

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä ja valaisimia. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkiympäristön johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla.

Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. 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 johtojen ja laitteiden omistaja.

Mikäli Kaupungille (myyjälle) 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 (myyjä) hyvittää siirron jälkeen Ostajalla 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.

30

[Lämpö- ja porakaivot ym.]

Ostaja on velvollinen noudattamaan Tontille sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja kauppakirjassa olevia ehtoja.

Ostaja on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen Tontille edellyttää viranomaislupien lisäksi Kaupungin erillistä suostumusta. Kaupungilla on oikeus myöhemmin Tontin kaupan jälkeen myöntää erillinen suostumus edellä mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittamiseen Tontille kirjallisella ilmoituksella, kuten esimerkiksi sähköpostiviestillä. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että mahdollinen myöhemmin myönnettävä Kaupungin erillinen suostumus ehtoineen muodostaa tällöin osan tätä kauppakirjaa ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä sopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa.

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

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesi-alueet tai vastaavat saattavat estää mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien maanalaisten rakenteiden sijoittamisen Tontille.

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

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa Tontille ja sen ympäristöön maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellä mainittujen Ostajan porareikien, keruuputkistojen tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien sitä

estämättä. Kaupunki ei salli myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasiitteen perustamista mainittuja porareikiä, keruuputkistoja tai vastaavia varten.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää siihen myöhemmin muutoksia. Tämän vuoksi Kaupunki ei vastaa

Ostajalle mistään edellä mainitun maanalaisen rakentamisen, käytön, ylläpidon tai kehittämisen porareille, keruuputkistoille, eikä niitä koskeville rakenteille, laitteille tai vastaaville aiheuttamista vahingoista, kuten niiden rikkoutumisesta, käytölle aiheutuvista häiriöistä tai haitoista tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

Lisäksi Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareiat tai vastaavat kaupan jälkeen Kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Samoin Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan suorittamaan porauksen jälkeen porareian taipumamittauksen, jolla selvitetään porareian maanalainen sijainti porareian koko pituuden osalta. Mikäli porareikä tällöin sijoittuu Tontilla sille osoitetun alueen ulkopuolelle, Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan välittömästi tai Kaupungin määräämänä muuna ajankohtana täyttämään porareian Kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

### 31 [Maanalaiset hankkeet]

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

### 32 [Helenin Energiatunneli]

Ostajan tulee ottaa huomioon tarjouspyynnön kohdan 15. mukaisesti, että Helen Oy:n energiatunneli sijoittuu osittain tonttien 10637/2 ja 4 alapuolelle sekä tonttien 10637/1 ja 3 läheisyyteen. Rakentamisesta ei saa aiheutua mitään haittaa eikä vahinkoa tunnelille eikä sen rakenteille. Kaikkien myytävien tonttien rakentamisessa on noudatettava Helenin ohjeita energiatussuneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta.

Helsingin kaupunki on vuokrannut Helen Oy:lle energiatunneliin johtavan ajoluiskan toteuttamista ja käyttöä varten noin 420 m<sup>2</sup>:n suuruisen maanalaisen määräalan. Vuokrasopimuksen liitekarttaan on lisäksi merkitty noin 1 266 m<sup>2</sup>:n suuruinen rasite-alue energiatunnelille.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan, että vuokralaisella (nykyinen Helen Oy) on Kaupungin ja vuokralaisen välisen vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin oikeus korvauksetta toteuttaa, pitää ja käyttää sekä huoltaa ja peruskorjata muun muassa tontin 10637/6 (entisen tontin 2) ja 4 alapuolelle sijoittuvaa asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaista kallioon toteutettavaa energiatunnelia.

Helenin ohjeita energiatunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta on liitteenä 3.

Vuokrasopimus maanalaisen määräalan vuokraamisesta ja rasitealueesta liitekarttoineen (Helsingin kaupunki ja Helen Oy) ovat liitteenä 4.

### 33 [Rakennusjätteet ym.]

Tontilla on sijainnut rakennus, joka on purettu. Tontin maaperässä on puretun rakennuksen paaluperustuksia. Tämän lisäksi tontilla on saattanut sijaita aikaisemmin muitakin rakennuksia ja rakennelmia. Tontilla saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Tontilla sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

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

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontin alueen maaperän puhdistamisesta tai Tontin alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

### 34 [Vastuunrajaus]

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

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kus-

tannuksista, 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 aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että Tontin kauppaan koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Tällöin Ostaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

Kaupun purkaantuessa edellä mainitusta Kaupungista johtuvasta syystä on Kaupunki velvollinen palauttamaan Ostajan kaupungille maksaman kauppahinnan.

### 35 [Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

Jos Ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.

Sopimussakosta riippumatta Ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä sopimuksessa tarkoitettun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua Kaupungille tai kolmannelle.

### 36 [Riitojen ratkaiseminen]

Tätä kauppaan koskevat mahdolliset riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli

neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan kaupasta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

- 37 Ostaja suorittaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun ja vastaa myös muista mahdollisista viranomaismaksuista.

#### LIITTEET

- Liite 1 Kiinteistökaupan esisopimus 3.4.2019 (tontti 10637/1)  
Liite 2 Kiinteistökaupan esisopimus 3.4.2019 (tontti 10637/2)  
Liite 3 Helenin ohjeita energiatunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta  
Liite 4 Helsingin energiatunnelin vuokrasopimus

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

Helsingissä .päivänä .kuuta 2019.

Helsingin kaupunki

NN

Asunto Oy Helsingin Sumppari

N.N