

## KAUPPAKIRJA

### OSAPUOLET

#### MYYJÄ

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

(jäljempänä: "Kaupunki")

#### OSTAJA

As Oy Helsingin Koskelan Vaahtera  
Y-tunnus 3018007-3,  
c/o Avara Oy  
Y-tunnus 24866256-1  
Kansakoulunkatu 10  
00100 HELSINKI

(jäljempänä: "Ostaja")

Kaupunki ja Ostaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet")

### KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019, 342 §

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö  
25.10.2019, 75 §.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö  
xx.xx.2019, xx §.

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

### KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 26. kaupunginosan korttelin 26972 tontti 3, kiinteistötunnus 91-26-972-3.

Lähiosoite: Kappelinpiha 2, Koskelantie 64 B

Tontin pinta-ala on 1 813 m<sup>2</sup> ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä: "Tontti").

## KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta on 3 203 475 euroa. Tontin kauppahinta muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta (3 883 k-m<sup>2</sup> x 825 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Kauppahinta 3 203 475 euroa muodostuu seuraavasti:

-2 215 191 euroa, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa

- 988 284 euroa (alv. 24 %), joka vastaa autopaikkojen omakustannusperusteista hintaa, jonka Ostaja suorittaa luovuttamalla Kaupungille rasitteena pysyvän käyttöoikeuden 22 rasiteautopaikkaan

(2 215 191 euroa + 988 284 euroa = 3 203 475 euroa)

Edellä mainitusta kauppahinnasta 3 203 475 euroa vähennetään kaupunkiympäristölautakunnan 11.6.2019 (342 §) hyväksymien myyntiperiaatteiden mukaisesti kortteliin 26972 toteutettavien ja kortteleita 26965 ja 26971 palvelevien kannenalaisten pysäköintipaikkojen (22 kpl) arvioitu omakustannusperusteinen hinta, jonka on arvioinut ulkopuolinen asiantuntija. Tätä vähennystä vastaan Ostaja luovuttaa Kaupungille / sen määräämälle pysyvän käyttöoikeuden rasitteena mainittuihin 22 autopaikkaan. Asiasta sovitaan erikseen rasite-/yhteisjärjestelysopimuksella.

Ulkopuolisen asiantuntijan (FMC Laskentapalvelut) laatiman kustannus selvityksen mukaan 22:n rasiteautopaikan omakustannusperusteinen hinta on 988 284 euroa (sis. alv. 24 %). Tontin kauppahinta on edellä kerrotun vähennyksen jälkeen (3 203 475 – 988 284) 2 215 191 (kaksimiljoonaa kaksisataaviisitoistatuhatta satayhdeksänkymmentäyksi) euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kauppahinnasta autopaikkojen omakustannusperusteista hintaa vastaava vähennys on osa kauppahintaa.

## MAKSUTAPA

Kauppahinta 3 203 475 euroa maksetaan Kaupungin pankkitilille Flxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX) kahdessa erässä seuraavasti:

-Ostaja maksaa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä 2 215 191 (kaksimiljoonaa kaksisataaviisitoistatuhatta satayhdeksänkymmentäyksi) euroa

-988 284 euroa (alv. 24 %), joka vastaa autopaikkojen omakustannusperusteista hintaa, jonka Ostaja suorittaa luovuttamalla Kaupungille rasitteena pysyvän käyttöoikeuden 22 rasiteautopaikkaan

## LISÄKAUPPAHINTA (v)

Kaupungilla on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa, mikäli Tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan tai sen muutosluvan johdosta vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja yhteensä enemmän kuin 3 883 k-m<sup>2</sup>. Mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisen osalta noudatetaan edellä esitettyä rakennusoikeuden yksikköhintaa 825 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen ko. rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

Kaupungin oikeus Tontin lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kunnes kaikki Tontille rakennettavat rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöönotettavaksi. Mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

## MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- 2 Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.
- 3 Kaupunki vastaa kaikista Tontin omistajalle kuuluvista, Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

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

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

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

4 Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartta ja -määräykset

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

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

6 Tontille on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja 3 883 k-m<sup>2</sup>.

Tontille rakennettavat asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

7 [Varauspäätösten noudattaminen]

Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 5.11.2018 (§ 691) ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön varausehtojen tarkistamista koskevan päätöksen 25.10.2019 sekä näiden edellä mainittujen päätösten liitteiden mukaisia ehtoja, ellei tämän kauppakirjan ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

8 [Rakentamisen määräajat]

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Rakennuksen tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa tämän kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönotettavaksi.

Kaupunki voi perustellusta syystä ja Ostajan hakemuksesta myöntää edellä mainittuun määräaikaan pidennystä.

9 [Yhteistyöehto]

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä asemakaavoituspalvelun, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektin, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sekä korttelin 26972 muiden tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

10 [Asemakaava, poikkeamispäätös, ohjeistukset ja luvat]

Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12389 ja sitä koskevaa maankäyttöjohtajan 9.9.2019 (95 §) hyväksymää poikkeamispäätöstä (Asiointitunnus LP-091-2019-03864, hankenumero 5046\_59).

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

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

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

11 [Rakennuksen energiatehokkuus]

Ostaja ilmoittaa, että se on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen. 11.10.2019 päivätyn energiatodistuksen mukaan rakennus täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80kWh/m<sup>2</sup>/vuosi. Esitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen E-luku on 78.

12 [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Ostaja on tietoinen siitä, että Tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, korttelin 26972 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan 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 aiheutonta 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 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.

Ostaja on tietoinen, että Tontin esirakentaminen jää kustannuksineen Ostajan vastuulle. Ostaja vastaa kustannuksellaan hankkeensa suunnittelusta, toteuttamisesta, kunnossapidosta, huoltamisesta, korjaamisesta ja uudistamisesta kokonaisvastuuperiaatteella.

13

[Työmaaehto]

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

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

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

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

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön ja tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta -palvelun sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

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

14

[14-15 Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten, poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (27 kpl) asemakaavamääräysten mukaisesti rakennettavaan pihakannen alaiseen tilaan (pka). Ostaja on osaltaan velvollinen huolehtimaan, että mainitut autopaikat säilyvät Tontin käytössä.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan yhdessä muiden pihakannen alaiseen tilaan velvoiteautopaikkoja sijoittavien tonttien kanssa po. tilan ja siihen liittyvien ajo-luiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

Edelleen Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan pihakannen alaisen tilan rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huomioimaan hankkeensa suunnittelussa ja rakentamisessa po. tilan ja

sen mahdollisesti edellyttämät tilavaraukset siten, ettei Tontin rakentaminen aiheuta haittaa tai vahinkoa pihakan-  
nen alaisen tilan suunnittelulle, toteuttamiselle tai käytölle.

Ostaja vastaa kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaik-  
kojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä  
mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen jär-  
jestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

15

Asemakaavamääräyksen mukaan kortteleiden 26965 ja  
26971 pysäköintipaikat (velvoiteautopaikat) tulee sijoittaa  
tontille 26972/1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Py-  
säköintilaitos (pysäköintitila) sijaitsee tontin 26972/1 piha-  
kannen alla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontti 26972/1 on jaettu  
tonteiksi 26972/2-4.

Korttelin 26972 tonttien vuokralaiset/omistaja (kaupunkia  
lukuun ottamatta) ovat velvollisia kustannuksellaan suun-  
nittelemaan, toteuttamaan, rakentamaan ja ylläpitämään  
kortteleita 26965, 26971 ja 26972 palvelevan kannenalai-  
sen pysäköintitilan (pysäköintilaitoksen) sekä sopimaan  
sen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvien kustan-  
nusten jakamisesta korttelin 26972 tonttien kesken.

Pysäköintilaitoksen käytöstä, ylläpidosta, peruskorjauk-  
sesta ja uudistamisesta aiheutuvista kustannuksista kortte-  
leiden 26965, 26971 ja 26972 tonttien vuokralaiset/omista-  
jat (kaupunkia lukuun ottamatta) vastaavat autopaikkojen  
mukaisessa suhteessa. Hinnoittelun tulee määräytyä oma-  
kustannusperusteisesti.

Korttelin 26972 toteuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan  
laatimaan po. pysäköintilaitoksen rakentamista, toteutta-  
mista ja käyttöä koskevan rasite-/yhteisjärjestelysopimuk-  
sen sekä esittämään po. sopimuksen etukäteen tontit-yksi-  
kön hyväksyttäväksi. Mikäli osapuolet eivät pääse sopi-  
mukseen sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten ja-  
kamisesta, Kaupungilla (tontit-yksikkö) on oikeus määrätä  
sopimuksen ehdot.

Erikseen todetaan, että kortteille 26965 ja 26971 ei vielä  
ole valittu varauksensaajia ja toteuttajia, joten tässä vai-  
heessa Kaupunki (tontit-yksikkö) hyväksyy mainitun sopi-  
muksen varaamattomien kortteleiden tonttien puolesta.

Po. sopimus tulee liittää osapuolina olevien kortteleiden  
26965, 26971 ja 26972 tonttien pitkäaikaisiin maanvuokra-  
sopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin. Erikseen to-  
detaan, että po. sopimus on valmisteilla.



Kaupunki sitoutuu sisällyttämään edellä mainitun sopimuksen kortteleiden 26965 ja 26971 tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Kaupunki ei vastaa mistään po. kannenalaisen pysäköintilaitoksen (pysäköintitalan) suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

16 [Väestönsuojatilojen järjestäminen]

Ellei kaupunki toisin määrää, Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat Tontille rakennettaviin väestönsuojaihin.

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

17 [Jätteet maanrakentamisessa]

Tontilla ei saa hyödyntää jätteitä maanrakentamisessa ilman Kaupungin erillistä lupaa.

18 [Orsi- ja pohjavesi ym.]

Rakennustoimenpiteet alueella eivät saa pysyvästi alentaa orsi- ja pohjaveden pintaa. Olemassa oleville rakennuksille, rakenteille ja teille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta. Maanalaisten tilojen rakentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelman hyväksymistä.

18 [HSY:n sekavesiviemäri]

Ostajan on suunnittelussa ja toteutuksessa huomioitava Koskelantiellä Tontin vieressä sijaitsevan sekavesiviemärin painumariski ja noudatettava HSY:n edellyttämiä toimenpiteitä putken toiminnan turvaamiseksi.

Ostajan tulee hyvissä ajoin olla yhteydessä HSY:n sen edellyttämien toimenpiteiden selvittämiseksi.

19 [HSY:n sekavesiviemärin suojaaminen ja kustannusten korvaaminen]

Korttelin 26972 vieressä Koskelantiellä sijaitsee HSY:n sekavesiverkoston 1400 mm:n runkolinja. Alueen geotekni-

kasta ja runkolinjan suuresta koosta johtuen po. sekavesiviemärin suojaaminen ja toiminnan varmistaminen aiheuttavat Koskelantien varrella sijaitsevien kortteleiden 26962 ja 26972 tonttien uudisrakennushankkeille erityisen merkittäviä ylimääräisiä kustannuksia.

Kaupunki korvaa tonttien 26972/2-4 vuokralaiselle ja/tai Ostajalle po. sekavesiviemärin suojaamisesta ja toiminnan varmistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Korvattavista kustannuksista on sovittava erikseen Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Ylimääräisten kustannusten korvaamisesta ja näitä koskevan sopimuksen hyväksymisestä tehdään erillinen päätös. Ylimääräiset kustannukset korvataan liitteessä 1 esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

20

[Yhteistilat tontilla 26963/1 (AH/s) ja tontilla 26970/1 (AK/s)]

Kaupunki tulee luovuttamaan Paviljonkikujan kortteleiden 26964-26966 ja 26969-26971 tontit (AK ja AK/s) sekä tontin 26963/1 (AH/s) myöhemmin järjestettävällä hintakilpailulla. Tämän hetken arvion mukaan hintakilpailu järjestetään aikaisintaan arviolta syksyllä 2022 ja tontin/tonttien rakentaminen/tontilla sijaitsevan rakennuksen peruskorjaaminen alkaa aikaisintaan syksyllä 2024. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että aikataulu on alustava ja voi muuttua.

Hintakilpailun voittajaksi valittava taho on velvollinen kustannuksellaan kunnostamaan ja toteuttamaan Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389 edellyttämät yhteiset vapaa-ajantilat tontilla 26963/1 (AH/s) olemassa olevaan rakennukseen ja tontilla 26970/1 (AK/s) olemassa olevan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Lisäksi hintakilpailun voittaja on velvollinen kohtuullista ja tavanomaista korvausta/vuokraa vastaan tarjoamaan näitä tiloja ensisijaisesti kortteleille 26961 ja 26964-26972 (lukuun ottamatta tontteja 26967/2 ja 3) asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen yhteisiksi vapaa-ajantiloiksi. Selvytyden vuoksi todetaan, että po. kortteleiden vuokralaisina/omistajina olevilla asunto-osakeyhtiöillä/yhteisöillä on halutessaan mahdollisuus käyttää po. tiloja asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen kohtuullista ja tavanomaista korvausta/vuokraa vastaan.

Paviljonkikujan kortteleiden toteuttajaksi (hintakilpailun voittaja) valittava taho on velvollinen kustannuksellaan tarvittaessa laatimaan rasitesopimuksen tontilla 26963/1 (AH/s) olemassa olevaan rakennukseen ja tontilla 26970/1

(AK/s) olemassa olevan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavien yhteisten vapaa-ajatilojen käytöstä ja tästä aiheutuvista kustannuksista (kohtuullinen ja tavanomainen korvaus/vuokra) yhdessä kortteleiden 26961 ja 26964-26972 (lukuun ottamatta tontteja 26967/2 ja 3) vuokralaisten ja omistajien kanssa. Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen käytännön ehdoista sekä kohtuullisesta ja tavanomaisesta korvauksesta/vuokrasta, niistä päättää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu.

21 [Hulevedet]

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää Tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle.

Rohtotarhaan ja Hospitaalipuistoon rajautuvien tonttien hulevesiä saa johtaa pintavaluntana viereiselle puistoalueelle.

Harjakattoisten katuun rajautuvien rakennusten kattovedet saa hallitusti johtaa katu- ja puistoalueelle.

22 [Maa- ja kiviainekset ym.]

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat Kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista Kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne Kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli Kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä Kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

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

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

23 [Maaperäehto]

Myytävällä Tontilla on maaperäkartan mukaan osittain täytettyä. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä Tontilla ole aiemmin harjoitettu

muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli Tontilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske Tontin myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

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

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

24

[Rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.]

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 tontti -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 26972 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvaus-

ta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä 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 rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

25

[Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen Tontille. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli Osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.

Lisäksi Ostaja on velvollinen Tontin osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuolloilta mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaupungin niin vaatiessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen 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 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. 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.

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 johtotieto-

palvelusta (puhelin 09 310 31940).

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.

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.

27

[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 porareivät 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 maanalaisen 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 rasitteen perustamista mainittuja porareikiä, keruuputkistoja tai vastaavia varten.

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

Lisäksi Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareivät 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.



## 28 [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.

## 29 [Rakennusjätteet ym.]

Tontilla sijaitsee vanhoja johtoja ja putkia. Ostaja vastaa Tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

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.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta kaupungin ja ostajan välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Ostaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

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

## 30 [Vastuunrajaus]

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

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä

olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli Tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi Ostajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka Ostaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tontin osalta.

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

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajalle 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.

### 31 [Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

Jos Ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja, velvoitteita tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

Jos Ostaja ei noudata tämän kauppakirjan kohdassa 6 mainittua vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000) euroa/asunto.

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

### 32 [Riitojen ratkaiseminen]

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

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

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

## LIITTEET

- Liite 1 Ylimääräisten kustannusten korvaamisen periaatteet

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

Helsingissä .päivänä . kuuta 2019.

Helsingin kaupunki

*N.N*  
tonttipäällikön valtuuttamana

As Oy Helsingin Koskelan Vaahtera

*N.N*  
Valtakirjalla

## Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että *N.N* myyjän Helsingin kaupungin puolesta tonttipäällikön valtuuttamana ja *N.N* ostajan As Oy Helsingin Koskelan Vaahteran 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 2019

