

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

MYYJÄ

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

(jäljempänä: "Kaupunki")

OSTAJA

Asunto Oy Helsingin Uimari
y-tunnus: 2711904-4
c/o Avain Yhtiöt Oy
Lautatarhankatu 8 B, 00580 Helsinki

(jäljempänä: "Ostaja")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

[]

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

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39049 tontti 6

Kiinteistötunnus 91-39-49-6

Osoite: Uimarannantie 8

Tontin pinta-ala on 3511 m² ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä "Tontti")

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus päätti 7.11.2011 (1000 §) varata 39. kaupunginosan (Tapaninvainio) korttelin 39049 tontin 2 Esperi Care

Oy:lle valtion tukemien erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen eli palvelukodin rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 2.5.2013 (219 §) jatkaa tontin 39049/2 varausta 31.12.2013 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 12.6.2014 (340 §) jatkaa tontin 39049/2 varausta 30.6.2015 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 8.12.2014 (1303 §) muuttaa Esperi Care Oy:lle varatun tontin 39049/2 varausta mm. seuraavasti:

1. Tontti varataan mielenterveyskuntoutujien hoivakodin suunnittelua sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka siten, että hoivakotihankkeen osalta tontinvaraajina ovat Esperi Care Oy ja Avain Palvelukodit Oy sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta Avain Rakennuttaja Oy.

Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot tulee toteuttaa normaalina asuntotuotantona, jota ei suunnata erityisryhmille.

2. Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun. Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.
3. Avain Rakennuttaja Oy on tietoinen, että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttaminen edellyttäneen voimassa olevan asemakaavan muuttamista.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon.

Tonttia 39049/2 koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu järjestettiin 6.2. – 16.3.2015. Kilpailun voittajaksi valittiin Arkkitehtitoimisto HMV Oy:n laatima suunnitelma ”Leija”.

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 2.10.2019 vuokrata tontin 39049/6 lyhytaikaisesti 30.9.2020 saakka rakennusluvan hakeamista varten Asunto Oy Helsingin Uimarille (Y-tunnus: 2711904-4).

Tontti-yksikön päällikkö on 19.2.2020 sähköpostitse hyväksynyt piirustusten tarkastamisen.

Rakennusvalvontapalvelut on myöntänyt 30.6.2020 (464 §) tontille 39049/6 rakennusluvan (lupatunnus 39-1810-20-A).

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 1 126 250 (miljoona satakaksikymmentäkuusituhatta kaksisataaviisikymmentä) euroa.

Kauppahinta on määritelty kertomalla vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien tontille toteutettavien vuokra-asuntojen kerrosalalta perittävä yksikköhinta (625 euroa) tontille toteutettavalla asuinkerrosalalla (1 802 k-m²).

Kauppahinnan määrittelyn perusteena on asemakaavan nro 12432 mukainen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala. Rakennusluvan mukaan Tontin asemakaavan ja tonttijaon mukainen rakennusoikeus (1 800 k-m²) ylittyy 2m².

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro F/xx xxxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan (1 126 250,00) ja koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi

LISÄKAUPPAHINTA (v)

Myyjällä on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa, mikäli Tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan kauppahinnan perusteena olevia kerrosaloja enemmän pääkäyttötarkoitusten mukaista kerrosalaa. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuu-
toksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen tai asemakaavan muutokseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin rakennuslupaan merkitty rakennusoikeus, Myyjällä on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa lisäkauppahintaa poikkeamispäätökseen tai asemakaavan muutokseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

Tällöin lisäkauppahintaa peritään 625 euroa kultakin 1802 k-m² ylittävältä kerrosneliömetriltä.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan, poikkeamispäätöksen tai kaavamuu-
toksen lainvoimaiseksi tulosta selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta, poikkeamispäätöksestä tai kaavamuu-
toksesta ilmenevästä raken-

nusoikeuden määrästä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Myyjällä on tällöin oikeus tarkistaa kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Ostaja on velvollinen suorittamaan mahdollisen lisäkauppahinnan Myyjälle viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan, poikkeamispäätöksen tai kaavamuuoksen lainvoimaiseksi tulosta.

Myyjällä on oikeus saada (oikeuden syntyperuste) lisäkauppahintaa Tontille toteutettavien rakennusten valmistumiseen ja käyttöönottoon saakka.

MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- 2 Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.

Myyjä (Helsingin kaupunki) ei vastaa mistään vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli Tontin käyttöönotto, käyttö tai muut vastaavat seikat estyvät tai viivästyvät.
- 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 2020 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostaja vuodesta 2021 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.
- 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.

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

- 7 Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

8 VARAUSPÄÄTÖKSET

Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 7.11.2011 (1000 §) ehtoja. Ostaja on velvollinen noudattamaan kiinteistölautakunnan varauspäätösten jatkojen 2.5.2013 (219 §) ja 12.6.2014 (340 §) mukaisia ehtoja.

Edelleen Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen muutoksen 8.12.2014 (1303 §) mukaisia ehtoja.

9 OHJEISTUKSET

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

10 ASEMAKAAVAT, LUVAT, YM.

Ostaja on velvollinen noudattamaan Tonttia koskevia asemakaavamääräyksiä (asemakaavan muutos nro 12432), ellei niistä myöhemmin myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita ja muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita rakennusvalvontapalveluiden edellyttämällä tavalla.

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

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

11

RAKENTAMISEN MÄÄRÄAJAT (v)

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

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhintaja- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Rakennuksen tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönottettavaksi. Loppukatselmus voidaan suorittaa osittaisena loppukatselmuksena, siltä osin kuin rakennusluvan mukainen rakentaminen kaupan kohteena olevalla tontilla on kesken korttelin muusta rakentamisesta johtuen (kuten esimerkiksi yhteistilat, pihat).

Kaupunki voi perustellusta syystä ja ostajan hakemuksesta myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidennystä.

12

AIKATAULUT JA SUUNNITELMIEN YHTEENSOVITTAMINEN

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa vaikuttaa yleisten alueiden, korttelin 39049 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 39049 tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa, yleisten alueiden kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen kordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektilta, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudelta ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulta. Edelleen Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan 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.

Tonttia palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

Myyjä ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai Tonttien käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai Ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tontin osalta.

13

RASITTEET, YHTEISJÄRJESTELYT YM.

Ostaja on velvollinen Tontin osalta yhdessä korttelin 39049 tonttien sekä tarvittavilta osin myös yleisten alueiden ja muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien ja niille toteutettavien rakennusten toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, 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 vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman

vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate).

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tontin ja / tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden sekä palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueiden käyttö ja valvonta -yksikön kanssa.

Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista, rasitteenluonteisista asioista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä niiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

14 MAANALAISET HANKKEET

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

15 MAAPERÄ

Myytavällä alueella (Tontti) on varastoitu maa-aineksia ja maaperäkartan mukaan sillä on osittain täyttöä. Alueella sijaitsee muuntamo. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alueella ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli myytävällä alueella (Tontti) ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske kiinteistön (Tontti) myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

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

Ostaja vastaa myytävällä alueella (Tontti) ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

16

AIEMPI KÄYTTÖ / VANHAT RAKENNUSJÄTTEET

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.

17

KUNNALLISTEKNIikka

Tontti on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä ja liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan. Tontin Ostaja vastaa itse rakennusten liittämistä verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia liittymis- sekä muita mahdollisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja. Liittymis- ja muiden mahdollisten ehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat Ostajalle.

18

TYÖMAAEHTO

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen 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 kaupunkiympäristötoimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden kanssa sen määräämin ehdoin.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupunkiympäristötoimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

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 valvontayksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittaupalvelut).

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

Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. ra-

kenteiden siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä Kaupungin (maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tontit-yksikkö) sekä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa.

Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan Kaupungin (tontit-yksikkö) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja.

Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakennuksen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeudenluovuttamisesta kolmannelle.

20

YHDYSKUNTATEKNISET LAITTEET JA VASTAAVAT

Ostaja on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, jonne on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen tontille. 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 sähkönsiirtojen riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaurukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappeja 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 sähköjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarauksien ja tartuntojen 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 Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontilla sijaitsee Helen Sähköverkko Oy:n muuntamorakennus. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy tämän.

21

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.

22

ARKKITEHTUURIKILPAILU

Tonttia 39049/2 koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu järjestettiin 6.2. – 16.3.2015. Kilpailun voittajaksi valittiin Arkkitehtitoimisto HMV Oy:n laatima suunnitelma ”Leija”.

Tontti 39049/2 (ml. Tontti 39049/6) tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneen kilpailuehdotuksen mukaisesti ("Leija") tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

23 AUTOPAIKKOJEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12432 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (1 ap/120 k-m² kpl) sijoitetaan Tontille.

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

24 Ostajan toimittamien energiatodistusten mukaan tontille suunniteltujen rakennusten energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 90 kWh/m²/vuosi, joka täyttää varauspäätöksessä edellytetyn energiatehokkuusvaatimuksen (rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi).

25 IRTAIMISTO

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

26 VASTUUNRAJOITUS

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 myöskään vastaa Ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että

Tontin myyntiä koskeva päätös tai tämä kauppakirja oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Tällöin ostaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan tontin luovutusta edeltävään kuntoon.

27 SOPIMUSSAKKO

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

Edellä sanotusta riippumatta Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa enintään 100 000 euroa, mikäli Ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja ja velvoitteita tai niiden nojalla annettuja määräyksiä

28 VAHINGONKORVAUS

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

29 RIITOJEN RATKAISEMINEN

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

30 Ostaja vastaa kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun päivänä 20XX

Tonttipäällikkö/tontit

