

# KAUPPAKIRJA

## OSAPUOLET

### MYYJÄ

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

(jäljempänä "Kaupunki")

### OSTAJAT

80/100 Suomen Osatontti II Ky  
Y-tunnus 2470638-2  
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy  
PL 509, 00101 Helsinki

(jäljempänä myös "Rahoittaja")

20/100 Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagia  
Y-tunnus 2876119-4  
c/o Hartela Etelä-Suomi Oy  
PL 32, 00441 Helsinki

(jäljempänä myös "Asunto-osakeyhtiö")

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

### TOTEUTTAJA

Hartela Etelä-Suomi Oy  
Y-tunnus 0196430-3  
PL 32, 00441 Helsinki

(Jäljempänä "Toteuttaja")

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

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

Toteuttajan kehittäjänä ja toteuttajana sekä mahdolliset Asunto-osakeyhtiön rakentamisenaikaiset vastuut suhteessa Kaupunkiin määräytyvät 15.11.2016 allekirjoitetun toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella. Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö vastaavat tässä kauppakirjassa mainitulla tavalla Kaupungille siitä, että kaupan kohde toteutetaan mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

## KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kiinteistölautakunta 17.12.2015 (646 §)  
Kaupunginhallitus 2.5.2016 (411 §)  
Kaupunginvaltuusto 11.5.2016 (129 §)  
Päätös on lainvoimainen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäällikön päätös  
xx.9.2017, xxx §

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

## KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti 10635/8.

Kiinteistötunnus: 91-10-635-8.

Lähiosoite: Aallonhalkoja 9

Tontin pinta-ala on 1 685 m<sup>2</sup> ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä ”Tontti”).

## KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistölautakunta päätti 31.3.2015 (161 §) järjestää Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Sompasaaren asuin-kortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn) 31.3. – 17.6.2015.

Kiinteistölautakunta päätti 17.12.2015 (646 §) valita tonttien (AK) 10635/1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Rakennusosakeyhtiö Hartelan (Y-tunnus 0196430-3) (nykyisin Hartela Etelä-Suomi Oy:n) päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (129 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa tontteja 10635/1-4 tai niistä muodostettavia tontteja koskevan toteutussopimuksen ja tontteja 2 ja 4 tai niistä muodostettavia tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Rakennusosakeyhtiö Hartelalle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun päätöksessä mainituin ehdoin sekä hyväksymään esisopimusten perusteella lopulliset kauppakirjat.

Kaupungin ja Hartela Etelä-Suomi Oy:n välillä on allekirjoitettu 15.11.2016 toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimusta. Tällä kauppakirjalla Helsingin kaupunki myy Hartela Etelä Suomi Oy:n nimeämille ostajille (Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagia ja Suomen Osatontti II Ky) Tontin edellä mainittujen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella. Tämä kauppa toteuttaa siten osaltaan mainittuja toteuttamissopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta.

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

Edellä mainittu maanvuokrasopimus Rahoittajan ja Asunto-osakeyhtiön välillä sisältää osto-option, jolla asuinrakennusten valmistuspäivänä ja siitä lukien Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ostaa määräosia kaupan kohteesta. Mikäli Rahoittaja myy, muutoin luovuttaa ja/tai vuokraa Tontin edelleen kolmannelle ennen kuin sille toteutettava asuintalo on otettu käyttöön ja kauppahinta ja sen lisäkauppahinta on maksettu, Rahoittaja on velvollinen sisällyttämään luovutuskirjaan tai vuokrasopimukseen ehdon, josta ilmenee edellä sovittu kiinteistön käyttöä rajoittava asuintalon toteutusvelvoite

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

Lopuksi todetaan, että tämä kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön tavoitteiden, neuvotteluissa sovittujen ja tarkennettujen ehtojen, Kaupungin hyväksymän suunnitelman sekä Kaupungin ja Hartela Etelä Suomi Oy:n välillä 15.11.2016 allekirjoitettujen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen toteuttamiseksi Tontille. Mainitut asiakirjat, kuten esimerkiksi kiinteistökaupan esisopimus, muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä kauppakirjaa ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia kiinteistökaupan esisopimuksen tai muiden mainittujen asiakirjojen ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin tähän kauppakirjaan ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin tässä kauppakirjassa.

Kiinteistökaupan esisopimus on tämän kauppakirjan liitteenä 1.

## VASTUUT JA VELVOITTEET SEKÄ MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

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

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

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 5 610 000 (viisimiljoonaa kuusisataakymmentuhatta) euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 5 460 000 euroa ( $4\,200\text{ k-m}^2 \times 1\,300\text{ euroa/k-m}^2$ ) ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 150 000 euroa ( $300\text{ k-m}^2 \times 500\text{ euroa/k-m}^2$ ).

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

Kauppahinta jakautuu Ostajien välillä seuraavasti:

Suomen Osatontti II Ky, kauppahinta 80/100 määräosan osalta 4 488 000 euroa ja

Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagia, kauppahinta 20/100 määräosan osalta 1 122 000 euroa.

## MAKSUTAPA

Ostajat ovat maksaneet määräosiensa mukaisessa suhteessa kauppahinnan Kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)*, mikä kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

## LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä Tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten ja asuntojen myyntihinnan perusteella Kaupungin ja Hartela Etelä-Suomi Oy:n välillä 15.11.2016 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen ja tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin sekä ottaen huomioon tonttijako nro 12785.

Selvyyden vuoksi todetaan, että 20.6.2016 hyväksytyssä tonttijaossa nro 12785 on korttelin 10635 tonttien rajat ja rakennusoikeudet järjestely asemakaavan muutoksesta nro 12200 poikkeavasti, joten tontin kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittely perustuu siihen, että mainitussa tonttijaossa on merkitty tontille 10635/8 asuinkerrosalaa 4 200 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 300 k-m<sup>2</sup>.

Ostajat maksavat edellä mainittujen ehtojen perusteella asuntojen myyntihinnan lisäkauppahintaa 490 927, 43 euroa määräosiensa mukaisessa suhteessa seuraavasti:

Suomen Osatontti II Ky, lisäkauppahinta 80/100 määräosan osalta 392 741,94 euroa ja

Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagia, lisäkauppahinta 20/100 määräosan osalta 98 185,49 euroa.

Lisäkauppahinta perustuu Asunto-osakeyhtiön ja Toteuttajan 21.6.2018 esittämään Asunto-osakeyhtiön osakkeiden alustavaan myyntihinnastoon päivättyä 20.6.2018.

Ostajat ovat maksaneet asuntojen myyntihinnan lisäkauppahinnan Kaupungin pankkitilille nro xx xxxx xxxx xx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX).

Mainittu lisäkauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan täydennyksen allekirjoituksin maksetuksi.

Osapuolet toteavat vielä, että Kaupungilla on oikeus tarkistaa asuntojen myyntihinnan perusteella lisäkauppahintaa, mikäli osakkeet myydään esitettyä myyntihinnastoa kalliimmalla hinnalla ja/tai mikäli havaitaan, että myyntihinnastoon sisältyvä virhe oikeuttaa korottamaan lisäkauppahintaa.

Lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa myös rakennusoikeuden ylistysten perusteella, mikäli tontille toteutetaan asuinitilaa enemmän kuin 4 200 k-m<sup>2</sup> ja/tai liiketilaa enemmän kuin 300 k-m<sup>2</sup> ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.

Osapuolet toteavat, että Kaupungilla ei ole oikeutta periä kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen lisäkauppahintaa Suomen Osatontti Ky:ltä ja että lisäkauppahinnasta vastaa jatkossa Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagia / Hartela Etelä-Suomi Oy.

Myyntihinnasto 20.6.2018 on tämän kauppakirjan liitteenä 2.

## VAKUUS

Toteuttaja on toimittanut Kaupungille toteutussopimuksen mukaisen toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, tonttien kauppakirjojen, kuten tämän Tontin kauppakirjan, ja pitkäaikaisten vuokrasopimusten ehtojen noudattamisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymän

luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman viidensadantuhannen (500 000) euron suuruisen omavelkaisen takauksen.

## MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajille kauppakirjan allekirjoituksin.
- 2 Tontti myydään kiinnityksistä, rasituksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä 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 2018 maksumun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostajat vuodesta 2019 alkaen.  
  
Ostajat vastaavat tämän kaupan perusteella suoritettava varainsiirtoverosta.  
  
Ostajien tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 4 Ostajat ja Toteuttaja ovat tutustuneet seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:
  - lainhuutotodistus
  - rasiustodistus
  - kiinteistörekisteriote
  - kaavakartta ja -määräykset  
Ostajat ja Toteuttaja ovat tietoisia, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.
- 5 Rahoittajan sijasta Asunto-osaakeyhtiö ja Toteuttaja ovat tarkastaneet Tontin, sen alueen sekä rajat. Ostajat ja Toteuttaja ovat todenneet Tontin ominaisuuksiltaan vastavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 6 [Toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus]  
  
Sompassaaren asuinkorttelia 10635 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella on tonttien (AK) 10635/1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi valittu parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehnyt Rakennusosaakeyhtiö Hartela (Y-tunnus 0196430-3).

Helsingin kaupungin ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan välillä on allekirjoitettu 15.11.2016 tontteja 10635/1-4 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva toteutussopimus sekä tontteja 10635/2 ja 4 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus. Tämä kauppa toteuttaa osaltaan mainittua toteuttamissopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta.

Tonteista (AK) 10635/2 ja 4 on muodostettu 20.6.2016 hyväksytyllä tonttijaolla nro 12785 tämän kaupan kohteena oleva tontti (AK) 10635/8 (jäljempänä Tontti).

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset tässä kauppakirjassa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa noudattamaan edellä mainitusta toteutussopimuksesta ja kiinteistökaupan esisopimuksesta sekä niiden liitteistä ilmeneviä ehtoja.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset toteuttamaan Tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja 4 198 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 246,5 k-m<sup>2</sup>.

7 [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.

8 [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12200, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset 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 myyjän (jäljempänä myös Kaupungin) (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa toisin sovita tai Kaupunki toisin määrää.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä

Tontille ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

9 [Rakennusten energiatehokkuus]

Rakennusluvan mukaan energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C 2013.

Lisäksi Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ilmoittavat, että ne ovat esittäneet maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C (E-luku on 118 m<sup>2</sup>/kWh/vuosi).

10 [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat tietoiset siitä, että Tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden sekä muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat edelleen osaltaan kustannuksellaan velvolliset koordinoimaan Tontin rakentamisen Tonttia ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei Tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden Tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset 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.



## [Työmaaehto]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset työmaan järjestämisessä ja Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

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

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

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

Asunto-osakeyhtiön ja Toteuttajan on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja vastaavat kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttajat ovat velvolliset 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.

## [Varauspäätöksen noudattaminen]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset noudattamaan kaupunginhallituksen 5.8.2014 (836 §) ja

23.3.2015 (312 §) päätösten ja niiden liitteiden mukaisia varausehtoja, kuten Kalasataman Sompasaaren lisäehtoja (muun muassa Kalasataman älykkäitä energiajärjestelmiä koskevat ehdot ja ohjeet), ellei tämän kauppaa koskevan päätöksen ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

Edellä mainittujen päätösten perusteella Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset noudattamaan muun muassa jäljempänä kohdissa 11 – 14 mainittuja ja tässä kauppakirjassa tarkennettuja Sompasaaren lisäehtoja.

13 [Alueellinen palveluyhtiö]

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

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

Asunto-osakeyhtiö 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](mailto:jari.paavilainen@realia.fi)).

Lisäksi Asunto-osakeyhtiö on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttö-sopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalveluiden hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Mikäli Asunto-osakeyhtiö luovuttaa Tontin omistusoikeuden rakennuksineen myöhemmin toiselle, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tällöin samalla siirtämään merkintä- ja käyttö-sopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

14 [Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen järjestämään Tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte,

paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Asunto-osakeyhtiö 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.

Asunto-osakeyhtiö 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, Asunto-osakeyhtiö 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 käyttöönotettavaksi 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 tarkoituksenmukaiseen paikkaan.

Kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia 10635 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Ostajat ovat velvolliset 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. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniiset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi Ostajat ovat velvolliset tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin 10635 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. Sopimukset tulee laatia siten, että sopimusten mukaiset vastuut ja velvoitteet sekä oikeudet kuuluvat Asunto-osakeyhtiön vastattavaksi, ja Rahoittaja allekirjoittaa rasitesopimukset vain hyväksyjänä ja maanomistajana.

Edelleen Ostajat ovat velvolliset 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 määräämällä tavalla (korttelikohtainen kierrätyshuone).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, Asunto-osakeyhtiö 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 Asunto-osakeyhtiö luovuttaa Tontin omistusoikeuden rakennuksineen myöhemmin toiselle, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiötä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset 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 määrämällä kolmannella osapuolella.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset noudattamaan edellä mainittua Kaupungin hyväksymää Tonttikoh- taista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman Sompasaa- ren alueelle vastaisuudessa laadittavaa alueellista logis- tiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja sitoutuvat tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuk- siin.

Mikäli Asunto-osakeyhtiö, Toteuttaja tai näiden lukuun toi- miva kolmas osapuoli ei noudata edellä mainittuja logis- tiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on mää- räty, eikä Asunto-osakeyhtiö tai Toteuttaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, Kau- pungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet par- haaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä Asunto-osakeyhtiöltä ja Toteuttajalta.

## 16 [Ympäristötaiteellinen maksu]

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen maksamaan asemakaa- vassa Tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Kau- pungille (kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle) tai muulle Kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen Tontin kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Raken- nuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen ottamaan yhteyttä hyväis- sä ajoin (2 kuukautta) ennen kauppakirjan allekirjoitta- mista aluerakentamiseen (anni.backman@hel.fi, p. 09/310 25822) ympäristötaidemaksun indeksitarkistamista ja

laskutusta varten sekä ilmoittamaan Tontin arvioidun luovutusajankohdan.

- 17 [17-20 jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja]
- Tonteilla 10635/6-9 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin 10635 alueelle tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätteen keräystä ja jätehuoltoa varten.
- 18 Tonteilla 10635/6-9 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10635/8 toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.
- 19 Tonteilla 10635/6-9 on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tonteille 10635/9 toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätteen keräystä varten sekä niitä varten toteutettavaa teknistä tilaa.
- 20 Tontit 10635/6-9 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien 10635/6-9 kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m<sup>2</sup>) mukaisessa suhteessa. Sopimukset tulee laatia siten, että sopimusten mukaiset vastuut ja velvoitteet sekä oikeudet kuuluvat Tontin osalta Asunto-osakeyhtiön vastattavaksi, ja Rahoittaja allekirjoittaa rasitesopimukset vain hyväksyjänä ja maanomistajana.
- 21 [21-24 Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]
- Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohtaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen siten, että asunorakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määräytyistä 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 10635/6-9 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 12200 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (76 autopaikkaa, 65 %) pääosin yhteispihatontille (AH) 10635/5 ja osin tonteille (AK) 10635/6 – 9 toteutettavaan yksityiseen kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen.

Tontilla 10635/8 on oikeus sijoittaa 26 autopaikkaa (sisältää 2 yhteiskäyttöisen ja 2 invapaikan) po. pysäköintilaitokseen.

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun Tontin asukkaiden käytössä.

22

Tonteilla 10635/6-9 on oikeus ajoon ja kulkuun tontin 10635/8 kautta tonteille (AH) 10635/5 – 9 sijoitettavaan kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen sekä hallinnoimilleen autopaikoille. Samoin tontilla 10635/6-9 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaojitusjärjestelmää.

Tontit 10635/6-9 ovat velvollisia sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemärin 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 rakennuslupa perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaojitusjärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m<sup>2</sup>) mukaisessa suhteessa. Sopimukset tulee laatia siten, että sopimusten mukaiset vastuut ja velvoitteet sekä oikeudet kuuluvat Tontin osalta Asunto-osakeyhtiön vastattavaksi, ja

Rahoittaja allekirjoittaa rasitesopimukset vain hyväksyjänä ja maanomistajana.

- 23 Kaupunki luovuttaa tonttien 10635/6-9 autopaikoituksen järjestämistä varten yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Sumpille (Y-tunnus 2834277-4) (tontti 10635/6) (18/76), Asunto Oy Helsingin Kaljaasi Auroran kujalle (Y-tunnus 2876118-6) (tontti 10635/7) (11/76), Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagialle (Y-tunnus 2876119-4) (tontti 10635/8) (26/76) ja Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pookille (Y-tunnus 2837740-8) (tontti 10635/9) (21/76) tontin 10635/5 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) 10635/5 vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

- 24 Tontit 10635/6-9 ovat velvolliset korvauksetta sallimaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen ja sen poistoilmahormin, 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-, hätä-uloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen maanpinnalle.

Tonttien 10635/6-9 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.

- 25 [Maaperäehto]

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

Tontin maaperä puhdistetaan Toteuttajan toimesta Tontin ja Asunto-osakeyhtiön asuinrakennushankkeen rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen



myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 / 38 § mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Toteuttajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu, Satu Järvinen p. 310 39225) suunnitelmat Tontin maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa. Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdoilla. Mikäli Tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Toteuttajan tulee ilmoittaa kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu, Satu Järvinen p. 310 39225) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

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

Kaupunki maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan Ostajille maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Koska Tontin puhdistamistyöt suoritetaan Toteuttajan toimesta Asunto-osakeyhtiön asuinrakennushankkeen yhteydessä, suorittaa Kaupunki kustannukset Toteuttajalle. 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 Toteuttajan 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, Asunto-osakeyhtiön tulee tehdä pilaantumisen merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu suhteessa Ostajiin pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen

on voimassa siihen asti, kun Tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12200 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta (omistusoikeuden siirtymisestä) lukien. Mikäli alueen maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa Asunto-osakeyhtiö kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja vastaavat kuitenkin Tontin pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut Asunto-osakeyhtiön tai Toteuttajan toiminnasta ennen Tontin omistusoikeuden siirtymistä ja/tai sen jälkeen. Samoin Asunto-osakeyhtiö vastaa hallinta- ja omistusaikanaan Tontin pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen Ostajille ja Toteuttajalle.

26

[Rasite-ehto]

Asunto-osakeyhtiö 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 tontin 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, pelastustesteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastavien 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 10635 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periaate tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestely-

lyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää.

Ostajat ovat velvolliset korvauksetta sallimaan Tontilla asemakaavaan tai suunnitelmiin merkittyjen yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varren varattujen Tontin osien käyttämisen asemakaavan tai suunnitelmien osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen sekä kulkuun yhteispihatontille 10635/5. Lisäksi Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset kustannuksellaan toteuttamaan mainitut Tontin osat sekä kustannuksellaan pitämään ne kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Yleisten alueiden osalta Asunto-osakeyhtiö 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.

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

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasiteista 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 rasiteista.

Mikäli Tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostajat ovat velvolliset tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa Tonttia koskevat rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden

omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

27

[Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

Ostajat ovat velvolliset 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 Asunto-osakeyhtiö on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu.

Lisäksi Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset 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 Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset kustannuksellaan toteuttamaan Tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähköjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. 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.

Ostajat ovat edelleen velvolliset korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennyksien, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähköjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tarvittaessa

kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

28

[Johtoehto]

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

Ostajat ovat velvolliset korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla. Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) sekä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

29

[Maanalainen tunneli]

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia tunnelia asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityllä maanalaisista tunnelia varten varatulla Tontin osalla. Mainitulla Tontin osalla ei saa louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

30

[Lämpö- ja porakaivot ym.]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset noudattamaan Tontille mahdollisesti sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, Kaupungin (rakennusvalvontapalvelun ja kaupunkimittauspalvelun) ohjeistusta ja vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat tietoiset, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen Tontille edellyttää viranomaislupien

lisäksi maanomistajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontin palvelun) erillistä suostumusta.

Tämän vuoksi Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvolliset etukäteen ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä huolella selvittämään Kaupungilta (kaupunkimittauspalveluilta) Tontin osan (tontin alueen), johon porareitit ja muut vastaavat maanalaiset rakenteet voidaan sijoittaa. Selvitys tarvitaan myös toimenpide- tai muun vastaavan luvan hakemiseen.

Samalla Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat tietoiset ja hyväksyvät sen, että Tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien maanalaisien rakenteiden sijoittamisen Tontille.

Edellä mainitut kaivot tai muut vastaavat maanalaiset rakenteet on sijoitettava Tontilla ja sen alapuolella ainoastaan Kaupungin niille osoittamalle alueelle. Muussa tapauksessa Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja vastaavat 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 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.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat tietoiset ja hyväksyvät sen, että rakentaminen Kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää siihen myöhemmin muutoksia. Tämän vuoksi Kaupunki ei vastaa Asunto-osakeyhtiölle tai Toteuttajalle 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 Asunto-osakeyhtiön/Toteuttajan on Kaupungin vaatimuksesta tarvittaessa velvollinen kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareivät tai vastaavat niiden käytön päätyttyä kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Samoin Asunto-osakeyhtiö/Toteuttaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan suorittamaan porauksen jälkeen porareian sivusuuntamittauksen, jolla selvitetään reiän pohjan maanalainen sijainti. Mikäli reikä tällöin sijoittuu Tontin ulkopuolelle, Asunto-osakeyhtiö/Toteuttaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan välittömästi tai Kaupungin määräämänä muuna ajankohtana täyttämään reiän.

### 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 kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

### 32 [Rakennusjätteet ym.]

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin ja Toteuttajan välillä voidaan neuvotella maaomaisu-

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

33 Asunto-osakeyhtiö on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa vuokraamaan määrään erillisestä yhteispihatontista (AH) erillisellä maanvuokrasopimuksella.

34 Rahoittaja on velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja suorittavat niille tässä kauppakirjassa asetetut velvoitteet siten, ettei Rahoittaja aseta sen ja Asunto-osakeyhtiön välisessä maanvuokrasopimuksessa tai muissa sopimuksissa sellaisia ehtoja, jotka ovat ristiriidassa tässä kauppakirjassa Asunto-osakeyhtiölle ja Toteuttajalle asetettujen velvoitteiden kanssa, tai voisivat muuten vaarantaa Asunto-osakeyhtiölle ja Toteuttajalle tässä kauppakirjassa asetettujen velvoitteiden suorittamisen. Rahoittaja on toimittanut Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Rahoittajan ja Asunto-osakeyhtiön välillä allekirjoitettavan maanvuokrasopimuksen ja Kaupunki on tietoinen sopimuksen sisällöstä ja taloudellisista ehdoista, kuten siitä, että Asunto-osakeyhtiö on velvollinen maksamaan maanvuokrasopimuksessa sovittua tontinvuokraa Rahoittajalle.

Mikäli Rahoittaja ei noudata edellä tässä kohdassa mainittua velvoitettaan, noudatetaan sopimussakon maksamisen osalta sitä, mitä tämän kauppakirjan kohdassa 37 on sanottu.

35 [Vastuunrajaus]

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

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajille ja Toteuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajien ja Toteuttajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli Tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi Ostajien ja Toteuttajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka Asunto-osakeyhtiö joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tontin osalta.



Kaupunki ei vastaa Ostajille ja Toteuttajalle myöskään viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajien ja Toteuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontin maaperän puhdistamisesta tai Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajille ja Toteuttajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Ostajille ja Toteuttajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että Tontin kauppa 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 vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

### 36 [Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

Jos Asunto-osakeyhtiö tai Toteuttaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Asunto-osakeyhtiö tai Toteuttaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

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

### 37 [Riitojen ratkaiseminen]

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

### 38 Asunto-osakeyhtiö suorittaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun ja vastaa myös muista mahdollisista viranomaismaksuista.

## LIITTEET

Liite 1 Kiinteistökaupan esisopimus 15.11.2016  
Liite 2 Myyntihinnasto 20.6.2018

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

Helsingissä .päivänä      kuuta 2018.

Helsingin kaupunki

Teuvo Sarin  
kiinteistölakimies  
Hallinto- ja lakipalvelut  
Toimialajohtajan valtuuttamana

Suomen Osatontti II Ky  
valtakirjalla Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Juho Pajari  
sijoitusjohtaja  
valtakirjalla

Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagia

N.N

Hartela Etelä-Suomi Oy

N.N

