

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu
PL 2205, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Kaupunki")

OSTAJAT

(3890,5 / 16861), Asunto Oy Portus Bellus, Helsinki
Y-tunnus 2791340-8
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Bellus")

(1910,0 / 16861), Asunto Oy Portus Fortis, Helsinki
Y-tunnus 2791396-9
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Fortis")

(2096,5 / 16861), Asunto Oy Portus Novus, Helsinki
Y-tunnus 2791388-9
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Novus")

(2618,5 / 16861), Asunto Oy Portus Magnus, Helsinki
Y-tunnus 2791316-8
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Magnus")

(6345,5 / 16861), Asunto Oy Portus Optimus, Helsinki
Y-tunnus 2791386-2
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Optimus")

(jäljempänä Bellus, Fortis, Novus, Magnus ja Optimus yhdessä myös "Ostajat")

TOTEUTTAJA

Westpro cc 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 olevien Ostajien rakentamisvaiheen aikaisena osakkeenomistajana.

Toteuttajan kehittäjänä ja toteuttajana sekä mahdolliset Ostajien rakentamisaikaiset vastuut suhteessa Kaupunkiin määräytyvät 4.11.2015 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella. Toteuttaja ja Ostajat vastaavat tässä kauppakirjassa mainitulla tavalla Kaupungille siitä, että kaupan kohde toteutetaan mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kiinteistölautakunta 13.11.2014 (550 §)
Kaupunginhallitus 23.3.2015 (298 §)
Kaupunginvaltuusto 8.4.2015 (101 §)
Päätös on lainvoimainen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tonttipäällikön päätös
29.11. 2017, 53 §

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

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti 10601/1.

Kiinteistötunnus: 91-10-601-1.

Lähiosoite: Capellanranta 3

Tontin pinta-ala on 5 922 m² ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä "Tontti").

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistölautakunta päätti 27.6.2013 (365 §) järjestää Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn) 27.6. – 15.10.2013.

Kiinteistölautakunta päätti 13.11.2014 (550 §) valita tontin (AK) 10601/1 tai siitä muodostettavien tonttien osalta varauksensaajaksi ja tontin toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ”Portus” tehneen Westpro cc Oy:n (Y-tunnus 1085205-5) päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunginvaltuusto päätti 8.4.2015 (101 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Westpro cc Oy:n kanssa tonttia 10601/1 tai siitä muodostettavia tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Westpro cc Oy:lle tai tämän perustamille / määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun päätöksessä mainituin ehdoin sekä hyväksymään esisopimusten perusteella lopulliset kauppakirjat.

Kaupungin ja Westpro cc Oy:n välillä on allekirjoitettu 4.11.2015 kiinteistökaupan esisopimus. Tällä kauppakirjalla Helsingin kaupunki myy Westpro cc Oy:n perustamille ja nimeämille ostajille Tontin edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella. Tämä kauppa toteuttaa siten osaltaan mainittua kiinteistökaupan esisopimusta.

Ostajat ovat velvolliset ja Toteuttaja Ostajien perustajaosakkaana kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella toteuttamaan tässä kauppakirjassa tarkoitetun asuinrakennuksen. Nyt tehtävän määräosakaupan Osapuolet sopivat, että Kaupunki kohdistaa tähän kauppakirjaan ja kiinteistökaupan esisopimukseen perustuvat vaatimuksensa, kuten rakentamisveloitteet, Toteuttajaan ja Ostajiin.

Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas- ehtoja ja kr-tilaa (liiketilaa), joiden rakennuttamisesta vastaavat Ostajat 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 Westpro cc Oy:n välillä 4.11.2015 allekirjoitetun 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

Tämän kauppakirjan allekirjoituksin Ostajat ja Toteuttaja ottavat vastatakseen kaikista tässä kauppakirjassa mainituista Ostajien ja Toteuttajan vastuulle kuuluvista velvoitteista siten kuin ne tämän kauppakirjan perusteella jakautuvat Ostajien ja Toteuttajan välillä. Kauppakirjaan perustuvat oikeudet säilyvät Ostajilla.

KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta muodostuu seuraavasti:

Tontin kauppahinta on 16 575 250 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 16 289 500 euroa ($16\,289,5\text{ k-m}^2 \times 1\,000\text{ euroa/k-m}^2$) ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 285 750 euroa ($571,5\text{ k-m}^2 \times 500\text{ euroa/k-m}^2$).

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

Kauppahinta jakautuu ostajien välillä seuraavasti:

Asunto Oy Portus Bellus, Helsinki, kauppahinta 3890,5 / 16861 määräosan osalta 3 852 750,00 € euroa,

Asunto Oy Portus Fortis, Helsinki, kauppahinta 1910,0 / 16861 määräosan osalta 1 761 250,00 euroa,

Asunto Oy Portus Novus, Helsinki, kauppahinta 2096,5 / 16861 määräosan osalta 2 051 750,00 euroa,

Asunto Oy Portus Magnus, Helsinki, kauppahinta 2618,5 / 16861 määräosan osalta 2 618 500,00 euroa

Asunto Oy Portus Optimus, Helsinki, kauppahinta 6345,5 / 16861 määräosan osalta 6 291 000,00 euroa

Selvyyden vuoksi todetaan, että kauppahinnat eivät muodostu suoraan Ostajien määräosien suhteessa ja että kauppahinnat on sovittu Ostajien välillä jakautuvan edellä mainitulla tavalla.

MAKSUTAPA

Kauppahinta maksetaan Kaupungin pankkitilille *nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus TO 6039)* kolmessa erässä seuraavasti:

Tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Ostajat maksavat määräosiensa mukaisessa suhteessa yhteensä kaksimiljoonaa viisisataatuhatta (2 500 000,00) euroa, mikä kauppahinnan osa kuitataan kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

Ostajat maksavat määräosiensa mukaisessa suhteessa toisen maksuerän suuruudeltaan viisimiljoonaa satakuusikymmentäviisituhatta seitsemänsataaviisikymmentä (5 165 750,00) euroa ilman korkoa edellä mainitulle Kaupungin pankkitilille 30.11.2018.

Ostajat maksavat määräosiensa mukaisessa suhteessa kolmannen ja viimeisen maksuerän suuruudeltaan kahdeksanmiljoonaa yhdeksänsataayhdeksäntuhatta viisisataa (8 909 500,00) euroa ilman korkoa edellä mainitulle Kaupungin pankkitilille 31.12.2019.

Kaupungille vahvistetaan kiinteistön panttioikeus maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Tonttiin noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja ja periaatteita.

LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä Tontista edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten ja asuntojen myyntihinnan perusteella kaupungin ja Westpro cc Oy:n ostajien lukuun välillä 4.11.2015 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen ja tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Tällöin Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella, mikäli tontille toteutetaan ns. porashuonevähennettyä asuintilaa enemmän kuin 16 289,5 k-m² ja/tai krtilaa (liiketilaa) enemmän kuin 571,5 k-m² ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.

Lisäkauppahinnasta vastaavat Ostajat ja Toteuttaja.

VAKUUS

Toteuttaja on toimittanut Kaupungille kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisen mainitun sopimuksen ja Tontin kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymän luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman viidensadantuhannen (500 000) euron suuruisen omavelkaisen takauksen.

MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy yhteisesti määräosin Ostajille kauppakirjan allekirjoituksin.
- Samalla Ostajat vastaavat omasta ja toistensa puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän kauppakirjan ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko Tontin osalta Kaupungille, ellei jonkin kohdan osalta ole toisin nimenomaisesti mainittu.
- 2 Tontti myydään kiinnityksistä, rasituksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vapaana ottaen kuitenkin huomioon edellä mainittu Kaupungille vahvistettava kiinteistön panttioikeus Tontin maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.
- Kaupunki hyväksyy Ostajien välisen hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen maakaaren mukaisesti parhaalle etusijalle Tonttiin ehdolla, että edellä mainitun Kaupungille maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi vahvistetun kiinteistön panttioikeuden uudelleen järjestelyn ja vahvistamisen osalta noudatetaan tällöin Kaupungin vakiintunutta käytäntöä muun muassa vakuuden euromäärien osalta.
- 3 Kaupunki vastaa kaikista Tontin omistajalle kuuluvista, Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.
- Kaupunki vastaa Tontista kaupantekovuodelta 2017 maksumaan pantavasta kiinteistöverosta ja Ostajat vuodesta 2018 alkaen.
- Ostajat vastaavat tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.
- Ostajien tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 4 Ostajat ja Toteuttaja ovat tutustuneet seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:
- lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisteriote
 - kaavakartta ja -määräykset
- Ostajat ja Toteuttaja ovat tietoisia, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

5 Ostajat ja Toteuttaja ovat tarkastaneet Tontin, sen alueen sekä rajat. Ostajat ja Toteuttaja ovat todenneet Tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

6 [Kiinteistökaupan esisopimus]

Kalasadaman Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella on tontin (AK) 10601/1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi valittu parhaimman lopullisen projektisuunnitelman "Portus" tehnyt Westpro cc Oy (Y-tunnus 1085205-5).

Kaupungin ja Westpro cc Oy:n välillä on allekirjoitettu 4.11.2015 tonttia (AK) 10601/1 tai siitä muodostettavia tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus. Tämä kauppa toteuttaa osaltaan mainittua kiinteistökaupan esisopimusta.

Ostajat ovat velvolliset tässä kauppakirjassa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa noudattamaan edellä mainitusta kiinteistökaupan esisopimuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

Ostajat ja Toteuttaja ovat velvolliset toteuttamaan Tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja ns. porrashuonevähennettyä asuinkerrosalaa 16 289,5 k-m² ja/tai kr-tilaa (liiketilaa) 571,5 k-m².

7 Tontin rakentaminen on aloitettava viimeistään 30.9.2018 mennessä. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

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

8 [Yhteistyöehto]

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

9

[Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Ostajat ja Toteuttaja ovat velvolliset noudattamaan asema-kaavan muutosta nro 12284, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostajat 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 30.6.2017), ellei myyjän (jäljempänä myös Kaupungin) (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa toisin sovita tai Kaupunki toisin määrää.

Ostajat 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.

10

[Rakennusten energiatehokkuus]

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

Lisäksi Ostajat ja Toteuttaja ilmoittavat, että ne ovat esittäneet maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan selvityksen. Energiaselvityksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on C (E-luku vaihtelee porrashuoneittain A-F välillä 119- 128 kWh/m²/vuosi). Ehdossa on vanha A-energiatehokkuusvaatimus.

11

[Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Ostajat 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.

Ostajat ja Toteuttaja ovat velvolliset osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin

yleisten alueiden ja muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostajat 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.

Ostajat ja Toteuttaja ovat velvolliset hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan Tontin rakentamiskelpoisuuden ja Tonttia ympäröivien katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan ajantasaaiset 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.

12

[Työmaaehto]

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

Ostajilla 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.

Ostajien 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. Ostajat ja Toteuttaja vastaavat kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostajat ja Toteuttaja 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.

13

[Varauspäätöksen noudattaminen]

Ostajat ja Toteuttaja ovat velvolliset noudattamaan kaupunginhallituksen 30.1.2012 (113 §) ja kiinteistölautakunnan 27.6.2013 (365 §) päätösten ja niiden liitteiden mukaisia varausehtoja, kuten Kalasataman Verkkosaaren eteläosan lisäehtoja (muun muassa Kalasataman älykkäitä energijärjestelmiä koskevat ehdot ja ohjeet), ellei tätä kauppaa koskevan päätöksen ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

Edellä mainittujen päätösten perusteella Ostajat ja Toteuttaja ovat velvolliset noudattamaan muun muassa jäljempänä kohdissa 14 – 17 mainittuja ja tässä kauppakirjassa tarkennettuja Verkkosaaren eteläosan lisäehtoja.

14

[Alueellinen palveluyhtiö]

Ostajat ovat velvolliset ryhtymään osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn Kaupungin määräämin ehdoin. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille (osakkeenomistajilleen).

Ostajat ovat velvolliset tekemään mainitun palveluyhtiön kanssa Tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palveluiden mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden

kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Ostajat ovat velvolliset ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen merkintähinnan laskutusta varten ([REDACTED], Realia Isännöinti Oy, Valimokatu 17-19, 00380 Helsinki, puhelin +358 10 228 4000, [REDACTED]@realia.fi).

Lisäksi Ostajat ovat velvolliset suorittamaan merkintä- ja käyttö sopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalveluiden hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Mikäli Ostajat luovuttavat Tontin omistusoikeuden rakennuksineen myöhemmin toiselle, Ostajat ovat velvolliset samalla siirtämään merkintä- ja käyttö sopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

15

[Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

Ostajat ovat velvolliset järjestämään Tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Ostajat ovat velvolliset jätteen keräystä varten 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 päätä.

Ostajat ovat velvolliset tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttö sopimukset 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, Ostajat ovat velvolliset allekirjoittamaan yhtiön kanssa

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

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

Kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia 10601 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. Ostajat ovat velvolliset kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi Ostajat ovat velvolliset tarvittaessa sopimaan mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta Tontilla sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Sopimukset tulee laatia siten, että sopimusten mukaiset vastuut ja velvoitteet sekä oikeudet kuuluvat Ostajien vastattavaksi.

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, Ostajat ovat velvolliset huolehtimaan kustannuksellaan Tontin jätteenkeräyksestä ja jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli Ostajat luovuttavat Tontin omistusoikeuden rakennuksineen myöhemmin toiselle, Ostajat ovat velvolliset tällöin samalla siirtämään jäteyhtiötä/ putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

16

[Logistiikkasuunnitelmat]

Ostajat 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 määräämällä kolmannella osapuolella.

Ostajat ja Toteuttaja ovat velvolliset noudattamaan edellä mainittua Kaupungin hyväksymää Tontikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman Sompasaaren alueelle vastaisuudessa laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Ostajat 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 sopimuksiin.

Mikäli Ostajat, Toteuttaja tai näiden lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eivätkä Ostajat tai Toteuttaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, Kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä Ostajilta ja Toteuttajalta.

17 [Ympäristötaiteellinen maksu]

Ostajat ovat velvolliset maksamaan asemakaavassa Tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Kaupungille (kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle) tai muulle Kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen Tontin kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

Ostajat ovat velvolliset ottamaan yhteyttä hyvissä ajoin (1 kuukautta) ennen kauppakirjan allekirjoittamista aluerakentamiseen (anni.backman@hel.fi, p. 09/310 25822) ympäristötaidemaksun indeksitarkistamista ja laskutusta varten sekä ilmoittamaan Tontin arvioidun luovutusajankohdan.

18 - 21 [Jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja]

18 Tontin 10601/1 omistajilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön po. Tontille tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia niitä palvelevaa väliaikaista jätteen keräystä ja jätehuoltoa varten.

19 Tontin 10601/1 omistajilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön po. Tontille toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

20 Tontin 10601/1 omistajilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön po. Tontille toteutettavia alueelliseen

putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä niitä palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätteen keräystä varten sekä niitä varten toteutettavaa teknistä tilaa.

- 21 Tontin 10601/1 omistajat ovat velvollisia 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 Tontin 10601/1 omistajien kesken niiden hallitsemien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.
- 22 - 24 [Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]
- 22 Tontin 10601/1 omistajilla on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 12284 ja rakennusluvan edellyttämät 133 autopaikkaa po. Tontille toteutettavaan yksityiseen kannenalaiseseen kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen.
- Ostajat ovat velvolliset huolehtimaan, että Tontin 10601/1 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun Tontin asukkaiden käytössä.
- 23 Tontin 10601/1 omistajilla on oikeus ajoon ja kulkuun po. tontin alapuolelle sijoitettavaan kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen sekä po. tontin muiden omistajien hallitseman alueen kautta hallinnoimilleen autopaikoille.
- Samoin tontin 10601/1 omistajilla on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaojitusjärjestelmää.
- Tontin 10601/1 omistajat ovat velvolliset 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 tontin omistajien asemakaavan ja rakennuslupa perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaojajärjestelmän osalta tontin omistajien hallitsemien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

24

Tontin 10601/1 omistajat ovat velvolliset korvauksetta sallimaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen ja sen poistoilmanhormin, hyökkäys- ja poistumisteiden sekä mahdollisten muiden rakenteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, ylläpidon ja uudistamisen sekä kulun po. pysäköintilaitokseen tontilla.

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

Tontin 10601/1 ja 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 [asuinrakennusten ulkoseinän ulkopinta], ellei asiassa ole toisin sovittu.

25.1

[Maaperäehto]

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

Tontin maaperä puhdistetaan Toteuttajan toimesta Tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 4.6.2015, 100 § mukaisesti.

Toteuttajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu, Satu Järvinen p. 310 39225) suunnitelmat Tontin maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa.

Toteuttajan tulee ilmoittaa Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu, 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 vastaanottoaikaan. 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 Ostajien 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 hidastamista.

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 maankaivua.

Jos Tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, Ostajien tulee tehdä pilaantumisen merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Mikäli Tontilla tarvitaan jälkitarkkailua, Ostajat ovat velvolliset korvauksetta sallimaan tarkkailun vaatimien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen, ylläpidon ja käytön Tontilla. Tarkkailun raportit toimitetaan Ostajille liitettäväksi taloyhtiön huoltokirjaan.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun Tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan muutoksen nro 12284 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöönotettavaksi. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaavat Ostajat kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Mikäli kuitenkin myöhemmin ilmeni, ettei Tontin maaperää ole ennen edellä todettua hetkeä puhdistettu edellä mainitun kunnostuspäätöksen 4.6.2015, 100 § mukaisesti, vastaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta siltä osin, kun

Kaupungin aiemmin tekemät / teettämät puhdistamistoimenpiteet eivät ole kunnostuspäätöksen 4.6.2015, 100 § mukaisia. Muilta osin edellä mainitun Kaupungin vastuun päättymishetken jälkeisistä mahdollisista Tontin maaperän puhdistamistoimenpiteistä vastaavat kustannuksellaan Ostajat.

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

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen Ostajille ja Toteuttajalle.

25.2 [Sedimenttiehto]

Kaupunki ilmoittaa, että Tontin vesialueen sedimenttien pintakerros on kemiallisten haitta-aineiden pitoisuuksista johtuen osittain meriläjityskelvotonta.

Ostajien tarkoituksena on hyödyntää Tontin ja/tai tarvittaessa sen ympäristössä vesialueella rakentamiseen soveltuvaa sellaista tekniikkaa, ettei vesialueella tarvitse tehdä ruoppauksia, eikä poistaa sieltä sedimenttejä. Kaupunki ja Ostajat sitoutuvat myötävaikuttamaan tämän tavoitteen saavuttamiseen. Mikäli Tontilla kuitenkin joudutaan rakennustöiden vuoksi ruoppaamaan sedimenttiä, toteuttavat Ostajat tarvittavat vesirakennustyöt, kuten ruoppaus- ja täyttötöyt, hakemansa vesitalousluvan mukaisesti.

Ostajien on toimitettava Kaupungille vesialueen rakennussuunnitelmat heti kun suunnitelmat ovat tiedossa ja otettava haitta-aineita sisältävä sedimentti huomioon teettämässään suunnitelmissa. Meriläjityskelvottoman sedimentin käsittelyyn liittyvät suunnitelmat on hyväksyttävä Kaupungilla.

Ostajien tulee ilmoittaa Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu, Satu Järvinen, puhelin 09 310 39225) sedimentin ruoppaustyön toteutusajankohta riittävän ajoissa, viimeistään kaksi kuukautta ennen ruoppauksen aloittamista.

Sedimentit jakautuvat tavalliseen meriläjityskelpoiseen sedimenttiin ja haitta-aineiden vuoksi meriläjityskelvottomaan sedimenttiin, joiden osalta vastuut jaetaan seuraavin periaattein:

Vesirakennustyöt, kuten ruoppaus ja ruoppausmassojen merikuljetus, rinnastetaan tavanomaiseen kaivutyöhön ja rakennusmaiden kuljettamiseen, joista aiheutuvat kustannukset kuuluvat rakennushankkeelle.

Tämän vuoksi Ostajat vastaavat rakennushankkeen toteuttamisen edellyttämien ruoppaustöiden, ruopattujen massojen merikuljetusten sekä kaikkien muiden hankkeen toteuttamiseksi edellytettyjen vesirakennustöiden toteuttamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista riippumatta siitä, onko kysymys meriläjityskelpoisesta vai meriläjityskelvottomasta sedimentistä.

Kaupunki vastaa kemiallisten haitta-aineiden vuoksi maalle nostetun meriläjityskelvottoman sedimentin käsittelyn ja loppusijoituksen vaatimien toimenpiteiden toteuttamisesta. Kaupunki vastaa vakiintuneiden periaatteiden mukaan ainoastaan kemiallisten haitta-aineiden vuoksi meriläjityskelvottomien sedimenttien maalle sijoittamisesta aiheutuneista muihin tavanomaisiin vesirakennuskustannuksiin, kuten täyttämiseen, kaivamiseen, ruoppaamiseen tai ruoppausmassojen merikuljetukseen, nähden ylimääräisistä kuluista.

Tällaisiksi ylimääräisiksi kustannuksiksi katsotaan muun muassa meriläjityskelvottoman sedimentin mahdollisesta välivarastoinnista maalla, loppusijoituksesta ja maitse tapahtuvista kuljetuksista aiheutuvat kustannukset. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä esimerkiksi ruoppaustöistä aiheutuvaa töiden hidastumista.

Työn toteutuksesta ja kustannusten jakautumisesta on sovittava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Kaupunki ei vastaa sedimentin käsittelystä aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajien hankkeelle saattaa aiheutua sedimentin poistamisesta riippumatta siitä, onko kysymys meriläjityskelpoisesta vai meriläjityskelvottomasta sedimentistä.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu meriläjituskelvottoman sedimentin käsittelystä ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista on voimassa siihen asti, kun Tontin asemakaavan muutoksen nro 12284 ja lupien mukaiset Tontin toteuttamisen vaatimat vesirakennustyöt ovat valmiit. Mikäli meriläjituskelvottomia sedimenttejä joudutaan tämän jälkeen ruoppaamaan, vastaavat Ostajat kustannuksellaan po. sedimenttien käsittelystä ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu ei koske Ostajien toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

26

[Rasite-ehto]

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

Yleisten alueiden osalta Ostajat ovat velvolliset 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.

Rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tontilla ja yleisillä alueilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista asioista, rasiteista eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää.

Mikäli Tontti ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat

ehdot Tontin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Ostajilla on oikeus korvauksetta ulottaa Tontille rakennettavan saunarakennuksen rakenteita ja Tonttiin kuuluva rantalaituri sekä venelaiturit asemakaavassa W-2 merkitylle Kaupungin omistamalle vesialueelle. Oikeudesta laaditaan pysyvät rasitteet Kaupungin ja Tontin kesken.

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, 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 Ostajat ovat velvolliset 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 Ostajat ja Toteuttaja ovat velvolliset 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 Ostajat ja Toteuttaja ovat velvolliset 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.

Ostajat ovat edelleen velvolliset 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 toteutettavassa rakennuksessa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. Ostajat ovat velvolliset tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

28

[Kevyen liikenteen reitti ja kulkuaukot rakennuksissa]

Ostajat ovat velvolliset korvauksetta sallimaan asemakaavan muutokseen nro 12284 merkityn Tontin osan käyttämisen yleiseen jalankulkuun ja polkupyöräilyyn (pp) sekä rakentamaan ja pitämään sen kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Ostajat ovat velvolliset korvauksetta sallimaan asemakaavan muutoksessa osoitetun Tontin osien (kulkuaukko

rakennuksessa) käyttämisen yleiseen jalankulkuun ja polkupyöräilyyn (pp) sekä rakentamaan ja pitämään sen kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

29

[Johtoehto]

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Ostajat 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, Ostajat 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 kohtuulliset siirtokustannukset Tontin kauppahinnasta tai muulla Kaupungin esittämällä tavalla.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

30

[Lämpö- ja porakaivot ym.]

Ostajat 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.

Ostajat ja Toteuttaja ovat tietoiset, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen Tontille edellyttää viranomaislupien lisäksi maanomistajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) erillistä suostumusta.

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

Samalla Ostajat 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 maanalaisten rakenteiden sijoittamisen Tontille.

Edellä mainitut kaivot tai muut vastaavat maanalaiset rakenteet on sijoitettava Tontilla ja sen alapuolella ainoastaan Kaupungin niille osoittamalle alueelle. Muussa tapauksessa Ostajat 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 rasitteen perustamista mainittuja porareikiä, keruuputkistoja tai vastaavia varten.

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

Samoin Ostajat ovat Kaupungin vaatimuksesta velvolliset kustannuksellaan suorittamaan porauksen jälkeen porareian sivusuuntamittauksen, jolla selvitetään reiän pohjan maanalainen sijainti. Mikäli reikä tällöin sijoittuu Tontin ulkopuolelle, Ostajat ovat kaupungin vaatimuksesta velvolliset 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontin palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Toteuttaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

33 [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 Ostajat joutuvat tällaisen 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 Ostajat ovat velvolliset Kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

34

[Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

Jos Ostajat ja/tai Toteuttaja eivät noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostajat ja/tai Toteuttaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa

o sopimuksen tarkoituksen ja tavoitteiden kannalta olennaisten sopimusehtojen rikkomisesta kulloinkin enintään 500 000 (viisisataatuhatta) euroa ja

o muissa sopimusehtojen rikkomistapauksissa kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimussakkojen enimmäismäärä on kuitenkin yhteensä enintään 1,5 miljoonaa euroa.

Sopimussakosta riippumatta Ostajat ja/tai Toteuttaja ovat velvolliset korvaamaan Kaupungille tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

35 [Riitojen ratkaiseminen]

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

36 Ostajat suorittavat tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun ja vastaa myös muista mahdollisista viranomaismaksuista.

LIITTEET

Liite 1	Kiinteistökaupan esisopimus 4.11.2015
Liite 2	Liukupintamurtumaa koskeva asiakirja

Tätä kauppakirjaa on tehty kahdeksan (8) yhtäpitävää ja samansisällöistä kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Bellukselle, yksi Fortikselle, yksi Novukselle, yksi Magnukselle, yksi Optimukselle, Yksi Toteuttajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä 21.päivänä joulukuuta 2017

Helsingin kaupunki


 Teuvo Sarin
 kiinteistölakimies
 Hallinto- ja lakipalvelut
 Tonttipäällikön valtuuttamana

VALTAKIRJA

Valtuutamme hankekehitysjohtaja [REDACTED] allekirjoittamaan Helsingin kaupungin kanssa Westpro cc Oy:n puolesta kauppakirjan, jonka mukaisesti Westpro cc Oy toimii kaupan kohteen (kiinteistötunnus 91-10-601-1 osoitteessa Capellanranta 3, Helsinki) kehittäjänä ja toteuttajana.

Espoossa 19. päivänä joulukuuta 2017

Westpro cc Oy

[REDACTED]

toimitusjohtaja

REKISTERIOTTEEN TIEDOT

Toiminimi: Westpro cc Oy
Y-tunnus: 1085205-5
Yritys rekisteröity: 01.04.1997
Yritysmuoto: Osakeyhtiö
Kotipaikka: Helsinki
Otteen sisältö: 19.12.2017 15:24:33 rekisterissä olleet tiedot.

Yhteystiedot:
Postiosoite: Ukonvaaja 2 A 02130 Espoo
Käyntiosoite: Ukonvaaja 2 A 02130 Espoo
Puhelin: 09 3158 1100
Kotisivun osoite: www.westpro.fi

Rekisterimerkinnät:

TOIMINIMI (Rekisteröity 11.10.2000)
Westpro cc Oy.

TOIMIALA (Rekisteröity 11.10.2000)
Yhtiön toimialana on rakennuttaa liike- ja toimistorakennuksia.
Yhtiö voi myös rakentaa tai rakennuttaa asuinrakennuksia sekä toimia perustajaurakoitsijana. Edelleen yhtiö voi omistaa ja kehittää maa-alueita, kiinteistöjä, vapaa-ajan kiinteistöjä sekä asunto-osakkeita.

KOTIPAikka (Rekisteröity 01.04.1997)
Helsinki.

TILIKAUSI (Rekisteröity 15.07.2008)
Tilikausi on 01.01. - 31.12.

PERUSTAMINEN (Rekisteröity 01.04.1997)
Yhtiöjärjestys on perustamiskokouksessa hyväksytty 21.03.1997.

YHTIÖJÄRJESTYKSEN MUUTOS (Rekisteröity 16.05.2011)
Yhtiöjärjestystä on muutettu 07.04.2011.

OSAKEPÄÄOMA (Rekisteröity 26.08.2011)

Osakepääoma 3.002.522,82 euroa, täysin maksettu.
Osakkeet 200 kpl.

HALLITUS (Rekisteröity 02.02.2017 11:47:42)
Puheenjohtaja:

[REDACTED]

Jäsenet:

[REDACTED]

TOIMITUSJOHTAJA (Rekisteröity 12.09.2014 14:23:40)
Toimitusjohtaja:

[REDACTED]

TILINTARKASTAJAT (Rekisteröity 02.03.2015 08:38:24)
Tilintarkastaja:

[REDACTED]

Tilintarkastaja:

[REDACTED]

LAKIMÄÄRÄINEN EDUSTAMINEN (Rekisteröity 01.04.1997)
Toiminimen kirjoittaa osakeyhtiölain nojalla hallitus.

TOIMINIMEN KIRJOITTAMINEN (Rekisteröity 01.04.1997)
Yhtiöjärjestyksen mukaan toiminimen kirjoittaa hallituksen
puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen
jäsenet kaksi yhdessä.

TILINPÄÄTÖSASIAKIRJAT (Rekisteröity 11.05.2017 03:31:37)
Tilinpäätös ajalta 01.01.2016 - 31.12.2016.

VOIMASSAOLEVAT HENKILÖTIEDOT

[REDACTED]

TOIMINIMIHISTORIA

Westpro cc Oy 11.10.2000 -

Omnipex Oy 01.04.1997 - 10.10.2000 23:59:59

Tietolähde: Patentti- ja rekisterihallitus

Asunto Oy Portus Bellus, Helsinki



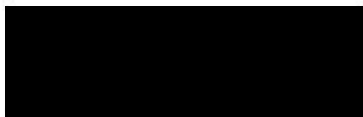
hallituksen puheenjohtaja

Asunto Oy Portus Fortis, Helsinki



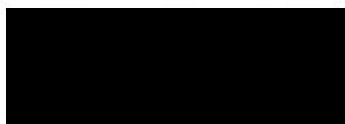
hallituksen puheenjohtaja

Asunto Oy Portus Novus, Helsinki



hallituksen puheenjohtaja

Asunto Oy Portus Magnus, Helsinki



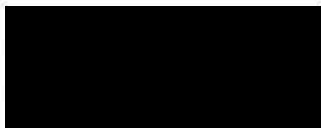
hallituksen puheenjohtaja

Asunto Oy Portus Optimus, Helsinki



hallituksen puheenjohtaja

Westpro cc Oy



valtakirjalla

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Teuvo Sarin myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tonttipäällikön valtuuttamana sekä hallitusten puheenjohtaja [REDACTED] kaikkien ostajayhtiöiden puolesta toiminimenkirjoittajana ja valtakirjalla Toteuttajan puolesta ovat allekirjoittaneet 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 21. päivänä joulukuuta 2017



Vuokko Eerolainen
kiinteistöinsinööri
Helsingin kaupunki
kaupanhahvistaja 0919/1

KAUPPAKIRJAN LIITE**OSAPUOLET****MYYJÄ**

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

(jäljempänä "Kaupunki")

OSTAJAT

(3890,5 / 16861), Asunto Oy Portus Bellus, Helsinki
Y-tunnus 2791340-8
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Bellus")

(1910,0 / 16861), Asunto Oy Portus Fortis, Helsinki
Y-tunnus 2791396-9
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Fortis")

(2096,5 / 16861), Asunto Oy Portus Novus, Helsinki
Y-tunnus 2791388-9
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Novus")

(2618,5 / 16861), Asunto Oy Portus Magnus, Helsinki
Y-tunnus 2791316-8
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Magnus")

(6345,5 / 16861), Asunto Oy Portus Optimus, Helsinki
Y-tunnus 2791386-2
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Optimus")

(jäljempänä Bellus, Fortis, Novus, Magnus ja Optimus yhdessä myös "Ostajat")

TOTEUTTAJA

Westpro cc 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 olevien Ostajien perustajaurakoitsijana.

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti 10601/1.

Kiinteistötunnus: 91-10-601-1.

Lähiosoite: Capellanranta 3

Tontin pinta-ala on 5 922 m² ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä "Tontti").

TÄMÄN KAUPPAKIRJAN LIITTEEN TAUSTA JA TARKOITUS

Ostaja on antanut jäljempänä mainitun kaupanteon muuttuneisiin olosuhteisiin liittyvän selvityksen, jonka yksityiskohtia Myyjä ei ole Ostajan asettaman kiireellisen kaupantekoaikataulun perusteella ehtinyt varmistaa:

Kaupungin osalta kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuus (jäljempänä Rya) rakennuttaa parhaillaan Tontin ympäristön katuja ja kunnallistekniikkaa. Rya on valinnut edellä mainittujen rakennustöiden urakoitsijaksi YIT Infra Oy:n (jäljempänä YIT). Selvytyden vuoksi todetaan, ettei Myyjä suorita alueella mainittuja toimenpiteitä, eikä Myyjä ole tehnyt mitään sopimuksia asiassa YIT:n kanssa. Helsingin kaupunki on kuitenkin yksi ja sama oikeushenkilö, ja Rya kuuluu Helsingin kaupungin yksiköihin.

Urakan yhteydessä nykyinen rantaviiva siirtyy merelle päin nykyisestä rantaviivasta noin 15 metriä. Työ on erittäin vaativa, koska merenpohja on erittäin heikosti kantavaa.

YIT on heinäkuun 2017 aikana täyttänyt Tontin eteläpuolelle tulevaa katualuetta meren päälle. Täyttö on lähtenyt 14.7.2017 sortumaan meren ns. liukupintamurtumana (jäljempänä Sortuma) ja päätynyt nostaamaan Tontille tulevan rakennuksen A-portaan alueella maata ylöspäin parhaimmillaan yli 2 metriä. Asia on todettu 3D-keilaamalla. Täytön mukana alueelle on tullut pohjamaasta pilaantuneen maan kynnyksarvot ylittävää maa-aineista ja täytössä olleita kiviä.

Sortuman syytä ei käsitellä tässä liitteessä. Todetaan kuitenkin, että Ostaja on aloittanut työt tontilla vasta 9/2017, joten Ostajalla ei ole mitään tekemistä Sortuman kanssa. Myyjä toteaa, että Tontti on lyhytaikaisesti vuokrattu Ostajalle rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöitä (merirakennustöitä, ponttaustyöt) varten ajalle 16.6.2017-15.6.2018.

Ostajan ensimmäinen työvaihe on ollut koko Tontin alueen ponttaaminen teräsponteilla. Tämän jälkeen on tarkoitus pumpata Tontin sisäpuoli kuivaksi vedestä ja kaivaa maan pinta vaadittuun tasoon.

YIT:n tekemässä täytössä on ollut Ryan ohjeiden vastaisesti suuria kiviä, jotka ovat haitanneet Ostajan ponttaustyötä Sortuman alueilla. Ostajan urakoitsija on joutunut kaivamaan näitä kiviä pois, jotta teräspontteja on pystytty lyömään maaperään. Ryan mukaan kaivamista on tehty myös luvatta Tontin ulkopuolella Kaupungin omistamilla ja Ryan hallitsemilla yleisillä alueilla. Ostaja toteaa tähän, että kaivamistyö on tehty Ostajan saaman vesirakennusluvan mukaisena työnä. Kivien kaivamisen vuoksi YIT väittää Ostajan aiheuttaneen muutaman teräspontin luiskahtamisen mereen. Tämän asian vastuukysymys käsitellään erikseen, mutta huomioidaan tässä liitteessä jäljempänä.

Ostajan urakoitsija on saanut varsinaisen ponttaustyön valmiiksi viikolla 50. Merialueella on käytetty ns. tuplapontteja, joiden väliin asennetaan hiekkatäyttö veden pitämiseksi ponttien ulkopuolella. Seuraavaksi ponttien yläreunaan asennetaan vaakatuki ja ns. kallioon ankkuroitavat harukset. Ponttien alapää tukeutuu normaalisti kallion päällä olevaan tiiviiseen moreenikerrokseen, joka antaa niille riittävän vaakatuken. Ponttaustyön yhteydessä Sortuman alueella huomattiin, että kallion pinnalta ei löytynyt siellä kairauksien mukaan ollutta moreenikerrosta. Pontit painuivat suoraan kallioon asti ns. vapaapudotuksella ja ponttien vaatimaa sivutukea ei siten ole. On todennäköistä, että Sortuman rajapinta on ainakin osin kallion ja sen päällä olevan moreenikerroksen välissä.

Ryan tiloissa pidettiin 15.12.2017 kokous, johon osallistui Ryan, Ostajan ja YIT:n edustajat. Kokouksessa sovittiin, että Sortuman alueella tehdään tarvittavassa laajuudessa siipikairauksia, joilla selvitetään, missä laajuudessa Sortuma on häirinnyt meren pohjaa ja mitä lisätoimenpiteitä tämä vaatii Ostajan rakennustöiden jatkamiseksi.

Ostajan hakemassa ja saamassa vesirakennusluvassa on ehto, jonka mukaan meren pohja saa alueella nousta vain noin 0.5 m nykyisestä. Tämän ehdon vuoksi alue on 3D-keilattu keväällä 2017.

SORTUMAN AIHEUTTAMAT LISÄTYÖT JA VAIKUTUS AIKATAULUUN

Ostaja on esittänyt jäljempänä mainitut kaupanteon muuttuneisiin olosuhteisiin liittyvät vaatimukset, joiden osalta Myyjän vastuut selvitetään myöhemmin erikseen:

Sortuman aiheuttamat lisätyöt ja taloudelliset vaikutukset Ostajalle:

- 1) Teräsponttien lyönti on vaikeutunut Sortuman mukana Tontin alueelle tulleista kivistä. Kivet on jouduttu kaivamaan pois ennen ponttien lyöntiä. Ryan mukaan kaivamista on tehty myös luvatta Tontin ulkopuolella. Ostajan mukaan kaivamistyö on tehty Ostajan saaman vesirakennusluvan mukaisena työnä.
- 2) Sortuma on saattanut häiritä kallion pinnalla ollutta moreenikerrosta, josta ponttien alapään on oletettu saavan vaakatukensa. Ponttien alapään tukemiseksi voidaan joutua poraamaan parhaimmillaan n. 30 m pitkiä teräsporapaaluja. Asia pyritään selvittämään alueella tehtävillä pohjatutkimuksilla, jotka pyritään tekemään tammikuun alkuun 2018 mennessä.
- 3) Sortuman mukaan tuoma maa-aines on poistettava Tontin alueen sisäpuolelta ja kuljetettava saastuneiden maiden kaatopaikalle.
- 4) Töiden viivästyminen on aiheuttanut ja mahdollisesti aiheuttaa Ostajalle merkittäviä kustannuksia. Muun muassa tuplaponttaus pitää saada tiivistettyä ja vesi pumpattua ennen pakkasien tuloa ponttien sisäpuolelta pois.

Lisäksi Myyjä varaa oikeuden esittää asiassa Ostajalle korvausvaatimuksia siltä osin, kun Ostaja on aiheuttanut Tontilla tai sen ulkopuolella suoritetuista toimenpiteistä vahinkoa Myyjälle tai sen omistamille alueille.

YHTEENVETO JA KORVAUS

Todetaan, että Ostaja on oikeutettu Myyjän puolelta täysiin korvauksiin edellä esitetyissä asioissa ja mahdollisesti muissakin asioissa, jotka liittyvät Sortumaan, edellyttäen, että asiaa koskevat vastuusuhteet saadaan luotettavasti selvitettyä ja yksilöityä sekä siltä osin kuin vahingon määrät saadaan luotettavasti selvitettyä ja yksilöityä.

Selvyiden vuoksi todetaan, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vahinko on aiheutunut YIT:n menettelystä, eikä Myyjä ole vahinkoa miltään osin aiheuttanut. Kaupunki kuitenkin vastaa ensisijaisesti myös yleisten alueiden rakentamisesta sen lukuun aiheutetuista vahingoista kolmannelle ja hakee mahdollisesti suorittamansa korvaukset vahingon aiheuttajalta.

YIT:n väite Ostajan urakoitsijan mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta käsitellään erikseen, mutta Myyjä on oikeutettu täysiin korvauksiin Ostajalta tältä osin ja siltä osin, kun Ostaja on mahdollisesti aiheuttanut Tontilla tai sen ulkopuolella suoritetuista toimenpiteistä vahinkoa Myyjälle tai sen omistamille alueille edellä mainituin vastuusuhteita ja vahingon määrää koskevin periaattein.

Töiden sujuvan jatkumisen ja lisävahingon minimoimiseksi Ostaja voi jatkaa rakennustöitä Tontillaan. Myyjä ja Ostaja sopivat yhteisistä toimenpiteistä ja kustannus seurannasta asian vaatimassa laajuudessa.

Korvaukset pyritään maksamaan puolin ja toisin mahdollisimman pian vastuusuhteiden ja vahingonmäärien tultua luotettavasti selvitettyä ja yksilöityä.

LIITTEET

Tätä kauppakirjan liitettä on tehty kahdeksan (8) yhtäpitävää ja samansisältöistä kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Bellukselle, yksi Fortikselle, yksi Novukselle, yksi Magnukselle, yksi Optimukselle, Yksi To-teuttajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä .päivänä kuuta 2017.

Helsingin kaupunki

Teuvo Sarin
kiinteistölakimies
Hallinto- ja lakipalvelut
Toimialajohtajan valtuuttamana

Asunto Oy Portus Bellus, Helsinki

Asunto Oy Portus Fortis, Helsinki

Asunto Oy Portus Novus, Helsinki

Asunto Oy Portus Magnus, Helsinki

Asunto Oy Portus Optimus, Helsinki

Westpro cc Oy