

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
Työpajankatu 6, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(jäljempänä: "kaupunki" tai "myyjä")

OSTAJA

OP Tonttirahasto Ky
Y-tunnus 2731361-3
PL 1068, 00013 OP

(jäljempänä: "ostaja")

TOTEUTTAJA

SRV-Rakennus Oy
Y-tunnus 1728244-6
PL 555
02601 Espoo

(jäljempänä: toteuttaja)

(kaupunki, ostaja ja toteuttaja jäljempänä yhdessä "osapuolet")

KAUPAN PERUSTA JA TARKOITUS

Toteuttaja toimii kaupan kohteen ja siihen liittyvän korttelin osalta kohteen kehittäjänä ja toteuttajana tässä sopimuksessa suhteessa kaupunkiin. Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajan ja toteuttajan väliset suhteet rakennushankkeen osalta määräytyvät kohteesta laadittavien ostajan, tulevan vuokralaisen ja toteuttajan välisten erillisten sopimusten perusteella. Kaupan kohteesta ei ole erikseen laadittu toteuttajan ja kaupungin välillä erillistä toteutus sopimusta tai esisopimusta.

Ostaja on velvollinen vuokraamaan kaupan kohteen välittömästi tämän kaupan jälkeen pääosin maanalaisilta osiltaan Asemamiehenkadun Pysäköinti Oy:lle sekä muutoin toteuttajan perustamalle Asunto Oy Helsingin Kokardille (Y-tunnus 2870869), (jäljempänä "vuokralainen tai omistaja"). Järjestelyn tarkoituksena on, että kaupan kohteena olevalle tontille rakennetaan kannen alle pysäköintilaitos Asemamiehenkadun Pysäköinti Oy:n omistukseen sekä muilta osin Asunto Oy Helsingin Kokardin omistukseen pääosin asuinkäyttöön tarkoitettu talo.

Em. maanvuokrasopimus ostajan ja Asunto Oy Helsingin Kokardin välillä sisältää osto-optioehdon, jolla asuinrakennusten valmistumispäivänä ja siitä lukien vuosittain Asunto Oy Helsingin Kokardilla on oikeus ostaa ostajalta määräosia tontista.

Tontille on 15.4.2021 myönnetty lainvoimainen rakennuslupa 17-0679-21-A.

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus 17.8.2015 (750 §)

Kaupunkiympäristölautakunta 28.4.2020, 229 §

Kaupunginhallitus 14.6.2021, 468 §

Tonttipäällikkö XX.XX.2022, XX§

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

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelin 17028 tontti 5, kiinteistötunnus 91-17-28-5.

Lähiosoite: Asemamiehenkatu 3, Kelloilta 8 a

Tontin pinta-ala on 574 m² ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät maa- ja kiviainekset eivätkä kaadettavat puut kuulu kauppaan. Asiasta sovitaan tarkemmin tämän kauppakirjan kohdassa 18.

(jäljempänä: "tontti").

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (750 §) varata SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 tontin 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten. Sittemmin varaus tonttiin 17028/1 on siirretty yksin SRV Rakennus Oy:lle syystä, että Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3 on sulautunut 11.12.2017 SRV Rakennus Oy:hyn.

Asemakaavan muutoksen nro 12391 mukainen asuinkerrostalojen korttelialue (AK) 17028 (entinen tontti 17028/1) muodostuu tonttijakojen (tunnus 13302 ja 13551) myötä neljästä kiinteistörekisteriin 10.7.2019

(tontit 2 ja 3) ja 14.11.2020 (tontit 5 ja 6) merkitystä tontista 17028/2, 3, 5 ja 6. Tämä kauppakirja koskee tonttia 17028/5. Tontille 17028/5 on 15.4.2021 myönnetty lainvoimainen rakennuslupa 17-0679-21-A.

KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta määräytyy seuraavasti:

Tontin 17028/5 kauppahinta on 3 548 700 euroa (3 943 k-m² x 900 euroa/k-m²).

Kauppahintaa korotetaan 1.7.2021 alkaen sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti, siten, että korotus lasketaan kaupantekokuukauden loppuun ja korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Korosta tulee maksaa 50 %.

Korko ajalle 1.7.2021 – XX.XX.2022 on XXXXX euroa, josta 50 % on XXXXX euroa.

MAKSUTAPA JA VAKUUDET

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan XXXX euroa (3 548 700 + puolet (50 %) 3 %:n vuotuisesta korosta kauppapäivään saakka), koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

LISÄKAUPPAHINTA (v)

Kaupungilla on oikeus periä tontista edellä mainittujen kauppahintojen lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan tai kaavamutoksen johdosta tontin 17028/5 osalta asuintilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa ja/tai liiketilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 3 943 k-m².

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä esittämään tontin osalta kaupungille kunkin rakennusluvan, rakennusluvan muutosluvan, poikkeamispäätöksen tai vastaavan tultua lainvoimaiseksi selvityksen kustakin mainitusta luvasta tai vastaavasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

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

Kaupungin oikeus tontin lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kunnes kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöön otettaviksi. Mikäli kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

MUUT EHDOT

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

Kaupunki vastaa tontista kaupantekovuodelta 2022 maksumun pantavasta kiinteistöverosta ja ostaja vuodesta 2023 alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 4 Ostaja ja toteuttaja ovat tutustuneet seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:
 - lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisteriote
 - kaavakartta ja -määräykset

Myyjä vakuuttaa ja vastaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu muita kiinnityksiä, velvoitteita tai rasitteita kuin X.X.2022 päivätystä rasiustodistuksesta ja kiinteistörekisterin otteesta ilmenee eikä uusia ole vireillä.

Ostaja ja toteuttaja ovat tietoisia, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.
- 5 Tontti luovutetaan siinä kunnossa kuin se on kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Selvyyden vuoksi todetaan, että toteuttaja on purkuluvan (17092819P) perusteella pääosin purkanut korttelialueella sijainneen, omistamansa rakennuksen.

Toteuttaja on tarkastanut tontin, sen alueen sekä rajat.

Ostaja ja toteuttaja ovat todenneet tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

- 6 Koko kortteliä koskevissa kaupungin ja toteuttajan välisissä kohdassa 14. mainituissa varausehdoissa on todettu, että kortteli (tontit 2, 3, 5 ja 6) tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hittas-ehtoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona.

Toteuttajalla ja tontin vuokralaisella tai omistajalla on velvollisuus toteuttaa kaupan kohde (tontti 17028/5) kokonaan omistusasuntoina. Kaupunki on huomionnut tämän kohteen toteutuksen muita korttelin tontteja myydessään.

Sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta noin 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla noin 75 as-m².

Selvyyden vuoksi todettakoon, että hanke on saanut puoltavan päätöksen perheasuntojen tontinvarausehtojen mukaisen keskipinta-alan vähimmäisvaatimuksen muuttamisesta 70 as-m². Alueryhmässä 12.2.2020 on hyväksytty perheasuntojen määräksi 32 kpl (osuus kaikista asunnoista 40,4 %), keskipinta-ala on 77,5 m².

- 7 [Rakentamisen määräajat]

Kaupan kohteena olevalle tontille on myönnetty 15.4.2021 lainvoimainen rakennuslupa (17-0679-21-A).

Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluttua tontin omistusoikeuden siirtymisestä ostajalle, kuitenkin viimeistään 30.6.2023.

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

Rakennuksen tulee valmistua kolmen (3) vuoden kuluessa tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönnettäväksi. Loppukatselmus voidaan suorittaa osittaisena loppukatselmuksena, siltä osin kuin rakennusluvan mukainen rakentaminen kaupan kohteena olevalla tontilla on kesken korttelin muusta rakentamisesta johtuen (kuten esimerkiksi yhteistilat, pihat).

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

KOHTEEN JA KORTTELIN TOTEUTUKSEEN LIITTYVÄT EHDOT

Seuraavat ehdot koskevat toteuttajaa ja vain erikseen mainittaessa kohteen ostajaa suhteessa kaupunkiin. Tämä ei kuitenkaan estä sitä, että ostajan ja toteuttajan välisessä suhteessa asioista ja kustannustenja-oista on sovittu toisin ostajan myötävaikutusvelvollisuus huomioiden (kohta 37). Toteutusta koskevat, tähän kauppakirjaan kirjatut velvoitteet päättyvät, kun tontille toteutettava rakennus on käyttöönottotarkastettu ja mikäli velvoitteet koskevat koko korttelia, kun kaikki korttelin rakennukset on käyttöönottotarkastettu.

- 8 Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava kaavoittajan erikseen 15.11.2019 hyväksymien sekä 6.11.2019 päivättyjen ja 14.11.2019 täydennettyjen ja alueryhmässä 12.2.2020 hyväksytyjen suunnitelmien perusteella laadittujen lopullisten rakennuslupasuunnitelmien sekä edelleen niiden perusteella myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti.

Mahdollisista edellä mainittuihin suunnitelmiin tontin toteutusvaiheen yhteydessä tehtävistä vähäistä merkittävimmistä muutoksista on sovittava kaupungin rakennusvalvonnan tai kaupungin edellyttäessä aluetyöryhmän kanssa.

- 9 [Yhteistyöehto]

Toteuttaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontin ilman aiheetonta viivytystä ja tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa. Toteuttaja ja ostaja ovat velvollisia kustannuksellaan noudattamaan kaupungin tontin suunnittelusta ja toteuttamisesta antamia ohjeita ja määräyksiä.

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston

aluerakentamisprojektin, asemakaavoituspalvelun, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa.

Ostaja ja toteuttaja vastaavat kustannuksellaan hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Ostaja ja myöhemmin tontin vuokralainen tai omistaja on tietoinen, että tontin omistaja vastaa tontin myöhemmästä käytöstä, peruskorjaamisesta, mahdollisista muutostöistä sekä ylläpitoon liittyvistä vastuista.

Koska tontti on osa korttelikokonaisuutta, sitoutuu ostaja sopimaan ja toteuttaja laatimaan kunnossapidosta, huoltamisesta, korjaamisesta sekä uudistamisesta tasapuolisen yhteisjärjestelysopimuksen korttelin tonttien muiden omistajien kanssa.

Toteuttaja saattaa kustannuksellaan kohteen purettavan rakennuksen omistajana tontin rakentamiskelpoiseksi ja huolehtii rakennuksen purkutoimenpiteistä.

Tontille on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa.

10

[Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12391, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä sekä kohteelle myönnettyä rakennuslupaa.

Lisäksi ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita. Tontille rakennettavalla kohteella on lainvoimainen rakennuslupa.

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (ohje on viimeksi päivitetty 15.10.2021), ellei kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) kanssa toisin sovita tai kaupunki toisin määrää.

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Toteuttajalla on tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen purkamista koskeva lainvoimainen purkulupa.

11 [Rakennusten energiatehokkuus]

Toteuttaja ilmoittaa, että se on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen tontille rakennettavaa rakennusta koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan Asunto Oy Helsingin Kokardin rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on 78 kWh_E/(m²vuosi)).

12 [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Ostaja ja toteuttaja ovat tietoisia siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa mahdollinen yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelin 17028 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Toteuttaja, koko korttelin kehittäjänä, on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 17028 tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa, mahdollisen yleisten alueiden ja maanalaisten tilojen rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Ostaja ja kaupunki ovat velvollisia myötävaikuttamaan, että toteuttaja voi suorittaa em. yhteensovittamisen.

Toteuttaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä mahdollisten maanalaisten tilojen ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden tai maanalaisten tilojen rakentamiselle.

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia 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.

Ostaja ja toteuttaja ovat tietoisia, että tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja tonttia palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

[Työmaaehto]

Toteuttaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja tontin suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Todetaan, että toteuttaja on aloittanut purkuluvan perusteella tontilla sijaitsevan omistamansa toimistorakennuksen purkamisen. Toteuttajalla ei ole oikeutta aloittaa 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.

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

Toteuttaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

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

[Varauspäätöksen noudattaminen]

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan kaupunginhallituksen 17.8.2015 (750 §) varauspäätöksen ja tonttipäällikön 6.2.2019 (8 §) päätöksen sekä niiden liitteiden

mukaisia varausehtoja, siten että toteuttaja sitoutuu noudattamaan ehtoja koko varausalueen osalta ja ostaja tontin osalta sekä siten, kuin ehdot koskevat koko varausaluetta, ellei tämän kauppakirjan tai rakennusluvan ehdoissa tai myöhemmin toisin jonkin asian osalta sovita.

15 [Logistiikkasuunnitelmat]

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Toteuttaja on tai sen lukuun toimiva kolmas osapuoli on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja mahdollista alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Toteuttaja sitoutuu 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 toteuttaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä 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 ostajalta.

16 [Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan asema-kaavan, rakennusluvan tai niistä myönnettyjen poikkeamien mukaisia ehtoja autopaikkojen osalta.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköinnin ja pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista velvoitteista tai kustannuksista. Mahdollisista autopaikkoihin liittyvistä väliaikaisjärjestelyistä tulee sopia erikseen kaupungin kanssa.

Toteuttaja huolehtii myytävän tontin osalta, että kortteliin 17028 perustamansa pysäköintiyhtiön osakkeita tarjotaan ennen rakennettavan asuinrakennuksen hallinnan luovutusta ensisijaisesti tontille rakennettavan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille. Tontin ulkopuolella sijaitsee 8 velvoiteautopaikkaa Itä-Pasilan Pysäköinti Oy:ssä. Tontin 17028/1 jakauduttua neljäksi erilliseksi kiinteistöksi siirtyvät nämä paikat tontille 17028/5. Varsinainen pysäköinti tapahtuu Itä-Pasilan Pysäköinti Oy:n ehtojen mukaisesti.

17 [Väliaikainen pysäköinti]

Mikäli edellä mainitut tonttia 17028/5 palvelevat velvoiteautopaikat eivät ole vielä valmistuneet tontille toteutettavia asuntoja käyttöönotettaessa, on toteuttaja velvollinen kustannuksellaan tarvittaessa huolehtimaan tonttia palvelevien väliaikaisten velvoiteautopaikkojen järjestämisestä. Väliaikaiseen pysäköintiin tarvittavien alueiden käytöstä tulee sopia hyvissä ajoin yleisten alueiden ja tonttien osalta kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö ja valvonta -yksikön kanssa.

18 [Maa- ja kiviainekset ym.]

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi toteuttaja on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottoa paikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy ostajalle. Tällöin toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

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

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

19 [Maaperäehto]

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohdetta olisi käytetty tarkoitukseen, josta voisi aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista eikä kiinteistöllä ole myyjän tiedon mukaan harjoitettu ympäristö- tai muun viranomaisluvan edellyttämää toimintaa. Myyjää kohtaan ei ole esitetty kiinteistön ympäristön tilaan eikä muihin edellä sanottuihin seikkoihin perustuvia vaatimuksia.

Kortteliin 17028 suoritettujen maaperän pilaantuneisuustutkimusten mukaan (Maaperätutkimukset Asemamiehenkatu 3, 5.3.2021 Ramboll Finland Oy, Liite 2) alueella ei todettu maaperän pilaantuneisuutta. Mikäli alueella kuitenkin myöhemmin todetaan ennen omistusoikeuden siirtymistä myyjältä ostajalle tapahtunutta maaperän pilaantuneisuutta tai pohjaveden pilaantumista, tulee ostajan tai toteuttajan viivymättä ottaa yhteyttä kaupunkiin.

Kaupunki vastaa kaikilta osin pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poiskuljettamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki korvaa ostajalle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei ostaja vastaa miltään osin eikä missään tilanteessa maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta tai sen selvittämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kunnes tonteille 5 ja 6 rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12391 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Myyjä ei vastaa omistusaikansa jälkeisen käytön aiheuttamasta pilaantumisesta tai siitä aiheutuvista kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli korttelin 17028 tonttien 2, 3, 5 tai 6 alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa ja tämä on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta maanvuokrasopimuksen nro 10638 vuokra-aikana, on kaupungilla oikeus periä puhdistamisesta ja alueella olevien jätteiden poistamisesta aiheutuvat kustannukset toteuttajalta maanvuokrasopimuksen nro 10638 vuokralaisena.

20 [Rakennusjätteet ym.]

Tontilla sijaitsee osa toteuttajan omistamasta toimistorakennuksesta. Rakennus on tarkoitus purkaa, jotta tontille voidaan toteuttaa uudisrakentamista. Toteuttaja vastaa kustannuksellaan rakennusten ja rakennelmien purkamisesta sekä kaikista purkamiseen liittyvistä kustannuksista.

Toteuttaja vastaa kustannuksellaan tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

21 [Rasite-ehto]

Ostaja ja myöhemmin tontin vuokralainen tai omistaja on velvollinen tontin osalta sitoutumaan ja toteuttaja kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden korttelin 17028 tonttien, muiden ympäröivien kiinteistöjen ja myös yleisten alueiden kanssa po. kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

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

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä, välttämättömistä rasitteenluonteisten oi-

keuksien, rasitteiden eikä yhteisjärjestelyiden perustamisesta korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai kaupunki toisin määrää.

Yleisten alueiden osalta ostaja ja myöhemmin tontin vuokralainen tai omistaja on velvollinen tontin osalta sitoutumaan ja toteuttaja laatimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun kanssa sekä sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa tonttia koskevat rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

22 [Kiinteistörasitteet]

Ostaja on tietoinen tonttia koskevasta kiinteistörekisteriin merkitystä maanvuokraoikeutta koskevasta rasitteesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimus nro 10638 päätetään tonttien 5 ja 6 kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä, jolloin maanvuokraoikeutta koskeva rasite voidaan poistaa tonteilta 5 ja 6.

23 [Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut tontin osat]

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tontilla asemakaavaan tai suunnitelmiin mahdollisesti merkittyjen yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varattujen tontin osien käyttämisen asemakaavan tai suunnitelmien osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi tällöin toteuttaja on velvollinen toteuttamaan mainitut tontin osat sekä ostaja ja myö-

hemmin tontin vuokralainen tai omistaja on velvollinen sitoutumaan ja kustannuksellaan pitämään ne kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia tontilla viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla tontin osilla. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

24

[Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

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

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

Kaupungin niin vaatiessa toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Ostaja ja toteuttaja ovat edelleen velvollisia korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten,

katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovaroauksien ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

Tontilla on lainvoimainen rakennuslupa, jossa on otettu huomioon edellä todetut ehdot.

25 [Kunnallistekniikka]

Kaupunki rakentaa tonttia palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti pyrkien kuitenkin myötävaikuttamaan siihen, että rakentaminen voidaan toteuttaa sille asetetussa aikataulussa.

Toteuttaja on velvollinen järjestämään kustannuksellaan mahdolliset korvaavat kunnallistekniset liittymät, kunnes tonttia palveleva kunnallistekniikka on valmis ja tontti liitettävissä siihen.

26 [Yhteiskäyttöinen piha-alue]

Korttelin 17028 oleskelu- ja piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta, eikä tonttien välisiä rajoja saa aidata.

Ostaja ja myöhemmin tontin vuokralainen tai omistaja on velvollinen korvauksetta sallimaan asemakaavan muutokseen nro 12391 mukaan tontin 17028/5 piha-alueen käyttämisen läpikulkuyhteyksineen osana tonttien 17028/2-6 yhteistä piha-aluetta, sallimaan mainittujen tonttien asukkaiden oleskelun ja liikkumisen tontilla, sekä tontin 17028/5 osalta rakentamaan ja pitämään piha-alueen kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Tontit 17028/2-6 ovat velvolliset keskenään sopimaan mainitun yhteiskäyttöisen piha-alueen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

Tontilla on lainvoimainen rakennuslupa ja edellä mainitut ehdot määritellään tarkemmin yhteisjärjestelysopimuksessa, josta rakennusvalvonta tekee yhteisjärjestelypäätöksen ja joka rekisteröidään kiinteistörekisteriin.

27 [Kansirakenteiden yms. huomioiminen rakentamisessa]

Toteuttaja on velvollinen huomioimaan tontin 17028/5 suunnittelussa ja rakentamisessa korttelia 17028 ympäröivät kansirakenteet tontin 17028/5 kohdalla. Pelastusteiden ja mahdollisten nostopaikkojen sijoittelussa on otettava huomioon mahdollisten kansirakenteiden kantavuus.

Purku- tai rakennustyöt eivät saa aiheuttaa haittaa ja/tai vahinkoa korttelia ympäröiville kansirakenteille tai rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille tai puistoille.

Kaupungin omistamiin kansirakenteisiin tehtävistä muutoksista on sovittava rakennetun omaisuuden hallinta -palvelun infraomaisuusyksikön kanssa, ja muiden omistamiin kansirakenteisiin tehtävistä muutoksista niiden omistajien kanssa.

Toteuttaja on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään kansirakenteiden sijainnin ja muut tarvittavat tiedot ennen purkamisen ja rakentamisen aloittamista niiden omistajalta.

28 [Johdot]

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai muita vastaavia rakenteita. Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkiympäristön johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja muiden vastaavien rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla.

Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämistä, toteuttaja on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollisia sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa. Lisäksi toteuttaja on velvollinen sopimaan kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja.

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän kohdan toisessa kappaleessa mainitun oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

29

[Lämpö- ja porakaivot ym.]

Ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan tontille sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien (jäljempänä lämpökaivot) toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja kauppakirjassa olevia ehtoja.

Ostaja ja toteuttaja ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää lämpökaivojen sijoittamisen tontille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta lämpökaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta tontin osan, johon lämpökaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Ostajalla ja toteuttajalla on oikeus toteuttaa tontille tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä lämpökaivoja seuraavin ehdoin:

- Lämpökaivot sijoitetaan Johtotietopalvelun määrittämälle sallitulle alueelle.
- Lämpökaivot voidaan sijoittaa sallitun alueen ulkopuoliselle tontin osalle, mikäli naapurikiinteistön omistaja, mahdollinen haltija ja mahdollinen maanalaisen esteen/tilan

haltija sen poikkeuksellisesti sallii (jäljempänä naapurin suostumus).

- Lämpökaivojen sijoittamiseen on myönnetty toimenpide- tai rakennuslupa.
- Sijoitettaessa lämpökaivoja naapurin suostumuksen edellyttävälle alueelle ensimmäiset 100 metriä on porattava suoruusporausmenetelmällä.
- Mikäli ostaja tai toteuttaja on tahallaan tai huolimattomuut- taan toteuttanut lämpökaivot Johtotietopalvelun määrittele- män sallitun alueen ulkopuolelle tai naapurin suostumuk- sen vastaisesti, ostaja on kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksesta kustan- nuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan lämpökai- voihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot ja täyttämään lämpökaivot kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus irtisanoa lämpökaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa kaupungin ostajalle toimitta- masta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

- Tällöin tontin vuokralainen tai omistaja on velvollinen kus- tannuksellaan poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot irtisanomisajan loppuun men- nessä.
- Tällöin kaupunki vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämisestä.
- Tällöin kaupunki ja/tai sen määräämä on velvollinen kor- vaamaan tontin vuokralaiselle tai omistajalle lämpökaivo- jen ja niiden lämmönkeruulaitteistojen teknisen nykyarvon (jälleenhankinta-arvo 40 vuoden tasapoisto-olettamalla alentaen, kuitenkin vähintään 15 % jälleenhankinta-ar- vosta).

Kaupungilla ei kuitenkaan ole edellä mainittua velvollisuutta lämpökaivojen täyttämiseen eikä mainittujen korvausten suo- rittamiseen, mikäli lämpökaivot on toteutettu alueelle, joka on kauppakirjan allekirjoittamisen ajankohtana voimassa ole- vassa maanalaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanalaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kallioresurssialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vas- taa toteuttaja.

Tontilla on lainvoimainen rakennuslupa, jonka mukaan ton- tille ei tule tämän kohdan mukaisia rakenteita.

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus kor- vauksetta toteuttaa tontille ja pitää tontilla sekä sen ympäris- tössä maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää, ylläpitää,

uudistaa ja kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Lisäksi kaupungilla ja/tai sen määräämillä on oikeus tarvittaessa järjestää kustannuksellaan edellä mainittuihin tiloihin sisäänmenot tontilla.

31 [Maanalainen teknisen huollon tunneli ja louhinta]

Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava tontilla 2 olemassa oleva maanalainen teknisen huollon tunneli, jonka kohdalla ei saa suorittaa purkua, kaivua eikä louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelille. Lisäksi on huomioitava tontin 6 kohdalla oleva asemakaavaan merkitty (ma) maanlainen tila.

Asemakaavan muutoksen nro 12391 mukainen tontin alin sallittu louhintataso on +14.5.

Toteuttaja on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään maanalaisen teknisen huollon tunnelin sijainnin ennen purkamisen ja rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspalveluilta.

32 [Tukimuurit, jalankulkukansi ja -uloke sekä alemmassa tasossa oleva kulkuyhteysalue ja niiden purkaminen, korjaus ja uudelleen rakentaminen]

Tontilla 17028/5 on sisäiset tukimuurit, jotka sijaitsevat tontin rajalla ja ovat tontin omistuksessa.

Tontit 17028/5 ja 6 vastaavat myös Asemamiehenkadulla sijaitsevasta jalankulkukannesta- ja ulokkeesta reunapalkkeineen ja kaiteineen sekä siihen liittyvästä Arndt Pekurisen puiston puolella olevasta tukimuurista tämän kauppakirjan mukaisesti.

Lisäksi tonttien 17028/5 ja 6 vastuulle kuuluu tämän kauppakirjan mukaisesti myös Asemamiehenkadun alemmassa tasossa oleva kulkuyhteysalue, jolta on kulku korttelin 17028 pysäköintilaitokseen.

Sisäiset tukimuurit sekä Arndt Pekurisen puiston puolella oleva tukimuuri (jäljempänä Tukimuurit), jalankulkukansi ja -uloke sekä kadun alapuolinen alemmassa tasossa oleva kulkuyhteys-alue ja niiden rakenteet vastuurajoineen on esitetty Liitteessä 1.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että mitä tämän kauppakirjan kohdissa 25, 28, 30 ja 34 on sovittu tonttia koskien, koskevat myös Liitteessä 1 esitetyt rakenteita.

Purkaminen, korjaus ja/tai uudelleen rakentaminen

Tämän sopimuksen Liitteessä 1 esitettyjen Tukimuurien, tonttien 17028/5 ja 6 vastuulle kuuluvien osien jalankulkukannesta ja -ulokkeesta ja alapuolisen alemmassa tasossa olevasta kulkuyhteysalueesta mahdollinen purkaminen, korjaus ja/tai uudelleen rakentaminen kuuluvat tonttien 5 ja 6 toteuttajalle. Toteuttaja toteuttaa nämä kauppakirjan edellyttämät korjaus ja/tai uudisrakentamis toimenpiteet samalla, kun rakentaa tonttien 5 ja 6 uudisrakennukset.

Toteuttaja on edellä todetun mukaisesti velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan, purkamaan, korjaamaan ja/tai uudelleen rakentamaan tonttien 17028/5 ja 6 uudisrakentamisen yhteydessä tonttien vastuulla olevat osat jalankulkukannen ja -ulokkeen ja alemman tason kulkuyhteysalueen rakenteista sekä Tukimuurit Kaupunkiympäristön toimialan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti sekä tarvittavilta osin yhteistyössä korttelin 17029 kanssa. Suunnitelmat hyväksytään vain, kun rakenne tehdään ensimmäisen kerran tai uusiaan.

Kaupunki on korvannut osan kansion uudelleen rakentamisesta. Asiasta on tehty erillinen Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikön päätös, jonka liitteenä olevassa sopimuksessa sovitaan tarkemmin kustannusten ja vastuiden jakamisesta. Korvauspäätös liitteineen lisätään tämän kauppakirjan liitteeksi.

Tonttien 17028/5 ja 6 vastuulla olevien rakenteiden purkamisessa purkuun ryhtyvä toteuttaja on velvollinen ottamaan huomioon olemassa olevien ja muiden hallinnoimien rakenteiden vaatimukset, ja purkutöiden periaatteet on hyväksyttävä rakenteen omistajalla. Purkaminen on tehtävä aiheuttamatta vaaraa ja tarpeetonta haittaa. Lisäksi purkamisessa on huomioitava paikoilleen jäävät rakenteet ja niiden mahdolliset tukemistarpeet on käytävä läpi ko. rakenteen omistajan kanssa.

Jos jalankulkukansion ja -ulokkeiden- tai yleisten alueiden muihin rakenteisiin ja/tai laitteisiin aiheutuu vaurioita, tulee ne rakentaa uudelleen tai ennallistaa vaurion aiheuttajan kustannuksella Kaupunkiympäristön toimialan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Tontteja 17028/5 ja 6 palvelevien muiden kuin Liitteessä 1 esitettyjen rakenteiden ulottamiseen yleisille alueille ei ole lupaa ilman asianmukaista sijoituslupaa tai muuta erillistä kaupungin antamaa lupaa tai rasietta.

Lisäksi tonteilla 17028/5 ja 6 ei ole oikeutta ilman kaupungin erillistä lupaa suorittaa toimenpiteitä yleisellä alueella. Väliaikaiset katujärjestelyt tulee suorittaa kaupungin ohjeiden mukaan ja yleisten alueiden alle rakennettaessa tulee noudattaa kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta.

Kaupunki ei vastaa mistään työn viivästyisestä aiheutuvista välillisistä eikä välittömistä kuluista. Kaupunki ei myöskään vastaa mistään po. rakentamisen suunnittelusta, kunnossapidosta tai rakennuttamisesta aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista muilta osin kuin tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä on kustannusjaosta sovittu.

33 [Valvojan asettaminen]

Kaupungilla on oikeus asettaa kustannuksellaan valvoja niitä ostajalle ja toteuttajalle kuuluvia töitä varten, joissa tontin rakentamiseen liittyy yleisten alueiden tai yleisen kunnallistekniikan rakentaminen. Mainituissa töissä on noudatettava valvojan antamia ohjeita ja määräyksiä.

34 [Tilat kaapeleita ja katulämmitystä varten]

Tontille on rakennettava kaupungin niin vaatiessa tilat sähkölaitoksen kaapeleita ja katulämmityksen laitteistoa varten.

Tontilla on lainvoimainen rakennuslupa, jossa on esitetty tarvittavat aluevaraukset.

35 [Tukimuurien, jalankulkukannan ja -ulokkeen sekä alemmassa tasossa oleva kulkuyhteysalueen kunnossa- ja puhtaanapito]

Tontin 17028/5 sisäiset tukimuurit ovat tontin ostajan ja myöhemmin tontin vuokralaisen tai omistajan rakenteita kaikkine kunnossapitovelvoitteineen ja niistä aiheutuvine kuluineen.

Liitteessä 1 esitettyjen tonttien 17028/5 ja 6 vastuulla ovat Asemamiehenkadun keskilinjaan saakka ulottuvat osat jalankulkukannesta ja -ulokkeesta reunapalkkeineen ja kaitteineen sekä Arndt Pekurisen puiston puoleinen (jalankulkukannan eteläpäässä sijaitseva) tukimuri sekä keskilinjaan ulottuva osa alemman tason kulkuyhteysalueesta ovat tonttien ostajan ja myöhemmin tontin vuokralaisen tai omistajan kunnossapidossa. Selvytyden vuoksi todettakoon, että

kunnossapitovelvoite koskee kaikkine kustannuksineen myös liikuntasauvoja, joilla jalankulku-uloke ja –kansi liitetty rakennukseen ja muihin rakenteisiin sekä ulokkeen/kannen kuivatuslaitteita.

Tontin ostaja ja myöhemmin tontin vuokralainen tai omistaja vastaa kansirakenteen kunnossa- ja puhtaanapidosta jalankulkukannen ja -ulokkeen vesieristeen suojakerroksen yläpinnasta alaspäin sekä kantta tukevista ja sen alapuolisista rakenteista kaikkine kuluineen. Kansirakenteen alapuoleinen kulkuyhteysalue on oma kunnossa- ja puhtaanapitoalueensa, jonka kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuudesta vastaa tontin ostaja ja myöhemmin tontin vuokralainen tai omistaja kaikkine kuluineen.

Vesieristeen suojakerroksen yläpinnan yläpuolella vastuut määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään pois lukien mahdolliset kaiteet ja kuivatusjärjestelmät (sisältäen sulana pidon), joiden kunnossapitovastuu on tonteilla. Tontti 17028/5 kuuluu kaupantekohetkellä Helsingin kaupungin kokonaisvastuuhoitoalueeseen.

Mikäli tontin vastuulla olevien rakenteiden kunnossapito edellyttää työskentelyä yleisellä alueella, ovat ostaja ja myöhemmin tontin vuokralainen tai omistaja velvollisia sopiaan asiasta kaupungin kanssa sekä noudattamaan kaupungin antamia ohjeita ja lupajärjestelyjä.

36

[Väestönsuojatilojen järjestäminen]

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan järjestämään viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat joko korttelin tontille tai Pasilan kalliosuojaan. Tonteilla 17028/5 ja 6 on oikeus sijoittaa väestönsuojatilat Pasilan kalliosuojaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Pasilan kalliosuojaan sijoitettavien 219,38 m²:n suuruisten väestönsuojatilojen osalta on 8.11.1976 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti, koskien koko nyt rakennettavan korttelin tontteja 17028/2, 3, 5 ja 6 (entisen tontin 17028/1), silloinen maanvuokralainen suorittanut Kaupungille korvauksen väestönsuojan rakentamiskustannuksista.

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

[Ostajan ja myyjän myötävaikutusvelvollisuus]

Sekä ostaja ja myyjä sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että toteuttaja voi toteuttaa rakennushankkeensa mahdollisimman joustavasti ja aikataulussa.

Ostaja on velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että toteuttaja ja tontin vuokralainen tai omistaja suorittavat niille tässä kauppakirjassa asetetut velvoitteet siten, ettei ostaja aseta sen ja tontin vuokralaisen tai omistajan välisessä maanvuokrasopimuksessa tai muissa sopimuksissa sellaisia ehtoja, jotka ovat ristiriidassa tässä kauppakirjassa tontin vuokralaiselle tai omistajalle ja toteuttajalle asetettujen velvoitteiden kanssa, tai voisivat muuten vaarantaa tontin vuokralaiselle tai omistajan ja toteuttajalle tässä kauppakirjassa asetettujen velvoitteiden suorittamisen.

Tämä ei estä sitä, että ostaja ja toteuttaja voivat kuitenkin sopia keskinäisissä sopimuksissaan velvoitteistaan haluamallaan tavalla, kunhan se ei vaaranna tässä sopimuksessa määriteltyjen velvoitteiden toteuttamista.

Ostaja on toimittanut kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä ostajan ja tontin vuokralaisen välillä allekirjoitettavan maanvuokrasopimuksen ja kaupunki on tietoinen sopimuksen sisällöstä sekä taloudellisista ehdoista, kuten siitä, että asunto-osakeyhtiö on velvollinen maksamaan maanvuokrasopimuksessa sovittua tontinvuokraa ostajalle.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään tässä luovutusasiakirjassa tonttia koskevat vuokralaiselle tai omistajalle osoitetut velvollisuudet uuden omistajan vastattavaksi tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Mikäli ostaja ei noudata edellä tässä kohdassa mainittua velvoitettaan, noudatetaan sopimussakon maksamisen osalta sitä, mitä tämän kauppakirjan kohdassa 39 on sanottu.

[Vastuunrajaus]

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

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

tannuksista, mikäli ostajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi ostajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka ostaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

Kaupunki ei vastaa ostajalle myöskään viivästyksestä johtuvista vahingoista tai kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta tai tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Kaupunki ei myöskään vastaa ostajalle mahdollisista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten vuokranmaksusta, suunnittelu- ja muista kuluista, joita ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin myyntiä koskeva päätös tai tämä kauppakirja oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy taikka etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

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

39 [Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

Jos ostaja, toteuttaja tai tontin vuokralainen tai omistaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, eikä kaupungin kirjallisesta huomautuksesta huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa rikkomustaan, ostaja, toteuttaja tai tontin vuokralainen tai omistaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin yhteensä enintään satatuhatta (100 000) euroa.

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

40 [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.

- 41 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
- 42 Ostaja vastaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

Tätä kauppakirjaa on tehty neljä (4) yhtäpitävää ja saman sisältöistä kappaletta, yksi kaupungille, yksi ostajalle ja yksi toteuttajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä .päivänä kuuta 2022.

Helsingin kaupunki

N.N
tonttipäällikön valtuuttamana

OP Tonttirahasto Ky

N.N
Valtakirjalla

SRV-Rakennus Oy

N.N
Valtakirjalla

Liitteet

Liite 1 Liitekartta vastuualueet
Liite 2 Maaperätutkimukset Asemamiehenkatu 3, 5.3.2021 Ramboll Finland Oy

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että myyjän, Helsingin kaupungin puolesta tonttipäällikön valtuuttamana sekä OP Tonttirahasto Ky ostajana ja SRV-rakennus Oy toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä .päivänä kuuta 2022.