

LUONNOS 17.9.2021

KAUPPAKIRJA**OSAPUOLET****MYYJÄ**

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

(jäljempänä "kaupunki")

OSTAJA

Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto
Y-tunnus 2735964-6
Kaptensgatan 14, 22100 MARIEHAMN

(jäljempänä myös "rahoittaja" tai "ostaja")

VUOKRALAINEN

Perustettavan yhtiön lukuun
Rakennusliike Evälahti Oy
Tainionkoskentie 22, 55100 Imatra

(jäljempänä "asunto-osakeyhtiö")

TOTEUTTAJA

Rakennusliike Evälahti Oy
Y-tunnus 0158992-9
Tainionkoskentie 22, 55100 Imatra

(jäljempänä myös "toteuttaja")

(kaupunki, rahoittaja, asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja jäljempänä yhdessä "osapuolet")

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

Toteuttajan kehittäjänä ja toteuttajana sekä mahdolliset asunto-osakeyhtiön rakentamisen aikaiset vastuut suhteessa kaupunkiin määräytyvät 27.2.2018 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella. Toteuttaja ja asunto-osakeyhtiö vastaavat tässä kauppakirjassa mainitulla tavalla kaupungille siitä, että kaupan kohde toteutetaan mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kiinteistölautakunta 18.5.2017 (276 §)
Kaupunginhallitus 21.8.2017 (746 §)
Kaupunginvaltuusto 30.8.2017 (301 §)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön päätös
xx.xx.2021, xxx §

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

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelin 17115 tontti 6, kiinteistötunnus 91-17-115-6.

Lähiosoite: Metsäläntie 8 b

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.4.2020. Tontin pinta-ala on 995 m², ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä "tontti")

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistölautakunta päätti 11.2.2016 (58 §) järjestää Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kortteleita 17114 - 17117 ja 17120 - 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn 11.2. - 16.5.2016.

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) valita suunniteltujen tonttien (AK) 17115/2, 4 - 7 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tekemiseen hakualueelle 1 osallistuneen Rakennusliike Evälahti Oy:n (Y-tunnus 0158992-9) päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Rakennusliike Evälahti Oy:n kanssa suunniteltuja tontteja (AK) 17115/2, 4 - 7 tai niistä muodostettavia tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Rakennusliike Evälahti Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupungin ja Rakennusliike Evälahti Oy:n välillä on allekirjoitettu 27.2.2018 kiinteistökaupan esisopimus. Tällä kauppakirjalla Helsingin kaupunki myy Rakeusliike Evälahti Oy:n nimeämälle ostajalle (Ålands-

banken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto) tontin edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella. Tämä kauppa toteuttaa siten osaltaan mainittua kiinteistökaupan esisopimusta.

Kaupunki hyväksyy, että samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoituksen kanssa allekirjoitetaan maanvuokrasopimus rahoittajan ja asunto-osakeyhtiön välillä. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen maanvuokrasopimuksen perustella ja toteuttaja asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaana kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella toteuttamaan tässä kauppakirjassa tarkoitetun asuinrakennuksen. Nyt tehtävän kaupan osapuolet sopivat, että kaupunki kohdistaa tähän kauppakirjaan sekä kiinteistökaupan esisopimukseen perustuvat vaatimuksensa, kuten rakentamisvelvoitteet, toteuttajaan ja asunto-osakeyhtiöön. Tämän kauppakirjan allekirjoituksin rahoittaja sitoutuu sallimaan tontille toteutettavan asuinkerrostalon tämän kauppakirjan sekä kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisen toteutuksen kaupungin hyväksymien suunnitelmien ja mahdollisten suunnitelmamuutosten mukaisesti.

Edellä mainittu maanvuokrasopimus rahoittajan ja asunto-osakeyhtiön välillä sisältää lunastusoikeuden, jolla asuinrakennusten valmistuspäivänä ja siitä lukien asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ostaa määräosia kaupan kohteesta. Mikäli rahoittaja myy, muutoin luovuttaa ja/tai vuokraa tontin edelleen kolmannelle ennen kuin sille toteutettava asuinkerrostalo on otettu käyttöön ja kauppahinta sekä sen lisäkauppahinta on maksettu, rahoittaja on velvollinen sisällyttämään luovutuskirjaan tai vuokrasopimukseen ehdon, josta ilmenee edellä sovittu kiinteistön käyttöä rajoittava asuinkerrostalon toteutusvelvoite.

Järjestelyn tarkoituksena on, että tontille rakennetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja monikäyttötilaa, joiden rakentamisesta vastaavat asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja tässä kauppakirjassa mainitulla tavalla kaupungille sekä lisäksi toteuttaja kaupungin kanssa allekirjoittamansa sopimuksen mukaisesti.

Lopuksi todetaan, että tämä kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön tavoitteiden, neuvotteluissa sovittujen ja tarkennettujen ehtojen, kaupungin hyväksymän suunnitelman sekä kaupungin ja Rakennusliike Evälahti Oy:n välillä 27.2.2018 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 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.

VASTUUT JA VELVOITTEET SEKÄ MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

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

Rahoittaja on kuitenkin osaltaan velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja suorittavat niille tässä kauppakirjassa asetetut velvoitteet. Tästä rahoittajan myötävaikuttamisvelvollisuudesta on sanottu jäljempänä tässä kauppakirjassa.

KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta määräytyy seuraavasti:

Tontin kauppahinta on yhteensä 3 041 200 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta (3 780 k-m² x 800 euroa/k-m² = 3 024 000 euroa ja 43 k-m² x 400 euroa = 17 200 euroa).

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan (3 041 200,00 euroa) ja koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

LISÄKAUPPAHINTA (v)

Kaupungilla on oikeus periä tontista edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan tai kaavamuutoksen johdosta asuintilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 3 823 k-m².

Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen edellä kauppahinnan määräytymisessä käytettyjä asuin- ja monikäyttötilojen rakennusoikeuden yksikköhintoja.

Toteuttajan 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 otettavaksi. Mikäli kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

VAKUUS

Rakennusliike Evälahti Oy on toimittanut kaupungille kiinteistökaupan esisopimuksen, tonttien kauppakirjojen, kuten tämän tontin kauppakirjan, ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymän luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman kuudensadantuhannen (600 000) euron suuruisen omavelkaisen takauksen.

MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle 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 2021 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja ostaja vuodesta 2022 alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 4 Ostaja, asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat tutustuneet seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:
 - lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisteriote
 - kaavakartta ja -määräykset
 - tonttia koskeva kiinteistölautakunnan varauspäätös 18.5.2017 (276 §, päätöskohta B) liitteinen

- tonttia koskeva kaupunginvaltuuston kiinteistökaupan hyväksymispäätös 30.8.2017 (301 §, päätös kohta A) liitteineen
- toimenpideraportti Metsälän maaliikennekeskuksen alue (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.1.2017)
- lausunto Pilaantuneen maaperän puhdistaminen Oulunkylässä Metsälän maaliikennekeskuksen alueella (Helsingin kaupungin ympäristökeskus, 31.1.2017)
- koontiraportti Metsälän entisen maaliikennekeskuksen alueen ympäristötekniiset tutkimukset (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.10.2018)
- Postipuiston kaivantovesien käsittely- ja tarkkailusuunnitelma (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 7.5.2019)
- Pohjois-Pasilan Postipuiston pohjavesiriski-arvio (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 9.5.2019)
- lausunto Pohjaveden haitta-aineiden riskiarvio ja kaivantovesien käsittely, Postipuisto, Pohjois-Pasila (Helsingin kaupungin ympäristökeskus, 21.5.2019)
- maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportti Metsäläntie 2-4 (20.11.2019)

Ostaja, asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat tietoisia, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

5 Rahoittajan sijasta asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat tarkastaneet tontin, sen alueen ja rajat. Ostaja, asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat todenneet tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

6 [Toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus]

Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkerrostalokortteleita (AK) 17114 - 17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella on tonttien (AK) 17115/2, 4 - 7 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi valittu parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tekemiseen hakualueelle 1 osallistunut Rakennusliike Evälahti Oy:n (Y-tunnus 0158992-9).

Kaupungin ja Rakennusliike Evälahti Oy:n välillä on allekirjoitettu 27.2.2018 tontteja 17115/2, 4 - 7 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus. Tämä kauppa toteuttaa osaltaan mainittua esisopimusta.

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset tässä kaupakirjassa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta tontin suunnittelussa ja rakentamisessa

noudattamaan edellä mainitusta kiinteistökaupan esisopimuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset toteuttamaan tontille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus-asuntoja 3 823 k-m².

7 [Rakentamisen määräajat]

Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.12.2021.

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

Rakennuksen tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta ottaen kuitenkin huomioon se, mitä kaupungin ja Rakennusliike Evälahti Oy:n välillä 27.2.2018 allekirjoitetussa kiinteistökaupan esisopimuksessa on asiasta sovittu. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöön otettavaksi. 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 sekä asunto-osakeyhtiön tai toteuttajan hakemuksesta myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidennystä.

8 Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava alueryhmän 19.2.2021 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 kanssa.

9 [Yhteistyöehto]

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin, asemakaavoituspalvelun Pasila-projektin, rakennukset ja yleiset alueet -

palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa.

Ostaja, asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat tietoisia, että tontin mahdollinen esirakentaminen jää kustannuksineen asunto-osakeyhtiön ja toteuttajan vastuulle. Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja vastaavat kustannuksellaan hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Asunto-osakeyhtiö vastaa kustannuksellaan hankkeen kunnossapidosta, huoltamisesta, korjaamisesta ja uudistamisesta kokonaisvastuuperiaatteella.

10 [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12475, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (ohje on viimeksi päivitetty 25.5.2018), ellei kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) kanssa toisin sovita tai kaupunki toisin määrää.

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen edellyttämät viranomaisluvut sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki tontille ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

11 [Rakennusten energiatehokkuus]

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ilmoittavat, että ne ovat esittäneet maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen tontille rakennettavaa rakennusta koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan tontin 17115/6 rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on 86 kWh_E/(m²vuosi).

12 [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat tietoisia siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelin

17115 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 17115 tonttien kanssa, yleisten alueiden ja maanalaisten tilojen rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat edelleen osaltaan kustannuksellaan velvolliset koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä maanalaisten tilojen ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden tai maanalaisten tilojen rakentamiselle.

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden, ja tonttia ympäröivien katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan ajantasaiset suunnitelmat sekä toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta, ja yhteensovittamaan 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.

13

[Työmaaehto]

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

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

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

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

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

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttajat ovat velvolliset rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään:

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

14 [Varauspäätöksen noudattaminen]

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset noudattamaan tonttia koskevien kaupungin varauspäätösten (kiinteistölautakunnan päätös 18.5.2017, 276 § ja kaupunginvaltuuston päätös 30.8.2017, 301 §) ja niiden liitteiden mukaisia varausehtoja sekä niitä mahdollisesti tarkentavia päätöksiä, ellei tämän kauppaa koskevan päätöksen ehdossa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

15 [Perheasuntoehto]

Sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavien korttelin 17115 tonttien asuinhuoneistoalasta noin 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla noin 80 h-m².

Edellä mainittu perheasuntojen määrä voi sisältää enintään 20 % perheasuntoja, jotka muodostuvat kahdesta pienemmästä asunnosta ja joissa on kaksi eri osakesarjaa. Toteuttaja on velvollinen huolehtimaan, että tällaiset myöhemmin mahdollisesti jaettavat perheasunnot (enintään 20

%) tulee ensimmäisen kerran myydä yhtenä kokonaisuutena (eri osakesarjat) samalle ostajalle.

Eri osakesarjat mahdollistavat edellä mainittujen perheasuntojen (enintään 20 %) jakamisen myöhemmin kahdeksi erilliseksi asunnoksi, mikäli rakennusvalvontaviranomainen myöntää jakamiselle tarvittavat luvat. Tällöin perheasuntoja tulee olla kuitenkin aina vähintään 40 % huoneistoalasta, ja näiden keskipinta-alan tulee olla noin 80 h-m². Asunto-osakeyhtiö on velvollinen huolehtimaan edellä mainitun ehdon toteutumisesta.

16

[Logistiikkasuunnitelmat]

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden (projektipäällikkö Pekka Mukkala, puhelin 310 38515) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja sekä näiden lukuun toimiva kolmas osapuoli ovat velvolliset noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Postipuiston alueelle mahdollisesti laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei kaupunki toisin määrää.

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja sitoutuvat tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli asunto-osakeyhtiö, toteuttaja tai näiden lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä asunto-osakeyhtiö 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 asunto-osakeyhtiöltä ja toteuttajalta.

[Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavan muutoksen nro 12475 ja rakennusluvan edellyttämät 23 autopaikkaa kortteliin 17115 toteutettavaan yksityiseen pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset sopimaan korttelin 17115 muiden tonttien kanssa muun muassa pysäköinnin toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Edellä mainitut tontit ovat velvolliset yhteistyössä kustannuksellaan laatimaan pysäköintilaitoksen rakentamista ja toteuttamista koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset etukäteen kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi. Sopimukset tulee laatia siten, että sopimusten mukaiset vastuut ja velvoitteet sekä oikeudet kuuluvat tontin 17115/6 osalta asunto-osakeyhtiön vastattavaksi, ja rahoittaja allekirjoittaa rasitesopimukset vain hyväksyjänä ja maanomistajana.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee toimittaa kaupungin hyväksyttäväksi ja liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköinnin toteuttamisesta sekä muista yllä mainituista asioista on sovittu 2.8.2021 allekirjoitetusta korttelia 17115 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista velvoitteista tai kustannuksista.

Tontilla 17115/6 on oikeus ajoon ja kulkuun tonttien 17115/1 - 8 kautta kortteliin 17115 sijoitettavaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen ja hallinnoimilleen autopaikoille. Samoin tontilla 17115/6 on oikeus käyttää muun

muassa pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaojitusjärjestelmää.

Tontit 17115/1 - 8 ovat velvolliset sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemärien ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ja sen ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavan ja rakennuslupaan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaojitusjärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yllä olevien järjestelmien toteuttamisesta sekä muista yllä mainituista asioista on sovittu 2.8.2021 allekirjoitetusta korttelia 17115 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

- 19 Tontit 17115/1 - 8 ovat velvolliset korvauksetta sallimaan pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen ja sen poistoilmanhormin, hyökkäys- ja poistumisteiden sekä mahdollisten muiden rakenteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, ylläpidon ja uudistamisen sekä kulun po. pysäköintilaitokseen tontillaan.

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

Tonttien 17115/1 - 8 ja yksityisen pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen suojakerroksen yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

- 20 Asunto-osakeyhtiö on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut asemakaavan muutoksen nro 12475 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat säilyvät ensisijaisesti tontin 17115/6 asukkaiden käytössä.

Asunto-osakeyhtiö vastaa kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuk-

sista ja velvoitteista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista ja velvoitteista. Kaupunki ei vastaa mistään asunto-osakeyhtiölle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia tontin velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun pysäköintilaitokseen tai sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

21 [Väliaikainen pysäköinti]

Mikäli edellä mainitut tonttia palvelevat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa, kun tontille rakennettavat asunnot otetaan käyttöön, asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mahdollisesti vaadittavista tonttia palvelevien autopaikkojen väliaikaisjärjestelyistä. Väliaikaiseen pysäköintiin käytettävien alueiden käytöstä tulee sopia hyvissä ajoin yleisten alueiden ja tonttien osalta kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö ja valvonta -yksikön kanssa.

22 [Yhteiskäyttörakennus]

Postipuiston asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan kortteleiden kunkin tontin on sijoitettava vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta yhteiskerhotilaa (vapaa-ajan tilaa) AH-korttelialueen 17118 yhteiskäyttörakennukseen.

Fira Oy on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan toteutus sopimuksen mukaan kokonaisuudessaan suunnitellun yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen.

Yhteiskäyttörakennukseen sijoitetaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerho- yms. tiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Yhteiskäyttörakennuksessa on tiloja, joita edellä mainittujen kortteleiden asuntonttien vuokralaiset/omistajat (asukkaat) voivat tehtävien sopimusten perusteella käyttää. Rakennuksessa on lisäksi tarkoitus tuottaa omakustannusperusteisia palveluja edellä mainittujen kortteleiden tonttien vuokralaisille/omistajille (asukkaille) (kaupunkia lukuun ottamatta).

Fira Oy on velvollinen sopimaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 toteuttajien

kanssa muun muassa yhteispihatontin 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) kesken rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta.

Ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17115, 17120, 17122 ja 17126 toteuttajat ovat velvolliset yhteistyössä kustannuksellaan laatimaan yhteiskäyttörakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevat rasite-, yhteisjärjestely-, käyttöoikeus ja/tai huoneenvuokrasopimukset tai muut vastaavat tarvittavat sopimukset sekä esittämään sopimukset etukäteen kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun) hyväksyttäväksi. Mikäli osapuolet (kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 tonttien toteuttajat) eivät pääse sopimukseen sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki edellyttää kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) osallisuutta edellä mainittuihin sopimuksiin. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiö on velvollinen allekirjoittamaan hallitsemansa tontin osalta edellä mainitut sopimukset, kuten huoneenvuokrasopimuksen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asunto-osakeyhtiö on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään po. tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ellei kaupungin kanssa asiassa toisin sovita. Tällöin huoneenvuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin kunkin tontin osalta siitä alkaen, kun tontilla sijaitsevat asunnot ovat viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja kun yhteiskäyttörakennus on osittain tai kokonaan valmistunut ja kun sinne sijoitettava palvelu tai toiminta on alkanut sekä otettavissa tontin (asukkaiden) osalta käyttöön.

Fira Oy on esittänyt, että yhteiskäyttörakennuksen huoneenvuokrasopimuksen allekirjoittamista voitaisiin siirtää AK-tonttien osalta myöhäisemmäksi yhteiskäyttörakennuksen rakennusluvan lainvoimaiseksi tuleminen yhteyteen. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset allekirjoittamaan ennen tontin kauppaa sitoumuksen, jonka mukaan asunto-osakeyhtiö sitoutuu allekirjoittamaan mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään kuukau-

den kuluessa siitä, kun yhteiskäyttörakennuksen rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun Fira Oy on ilmoittanut po. asiasta yhtiölle.

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen/ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään sopimuksen uudelle vuokralaiselle/omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

Fira Oy on velvollinen toteuttamaan AH-tontille toteutettavan yhteiskäyttörakennuksen mahdollisimman edullisella tavalla noudattaen enintään sellaista kohtuullista ja tavanomaista hintatasoa, mikä vallitsee markkinoilla olevien kahden toisistaan riippumattoman toimijan välillä (omakustanusperusteisesti).

Selvyyden vuoksi todetaan, että asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että yhteispihaton-tille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 185 k-m²) riippumatta siitä, mitä kaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

Toteutussopimuksen liitteenä 13 on Fira Oy:n toimittama yhteiskäyttörakennuksen alustava toteutusmalli, jonka mukaan (huoneen)vuokran määrä perustuu huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaiseen hintaan, kuitenkin enintään 0,20 euroa/k- m²/kk ja johon voidaan lisätä sopimuksen mukainen korotus (Postivarikon toteutusmalli, 3.5.2017).

23

[Maa- ja kiviainekset ym.]

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottoaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy asunto-osakeyhtiölle ja toteuttajalle. Tällöin asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

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

Myytävä tontti on ollut osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta, joka on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (20.11.2019) on tämän kauppakirjan liitteenä.

Maaliikennekeskuksen alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen (HEL 2016-008455, 19.8.2016) mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti (Metsälän maaliikennekeskuksen alue, Toimenpideraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.1.2017). Helsingin ympäristökeskus on 31.1.2017 antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu em. päätöksen mukaisesti. Lausunnon mukaan alueella tehtävistä kaivutöistä on ilmoitettava ympäristöviranomaiselle. Lisäksi kunnostuksen loppuraportti ja ympäristöviranomaisen tarkastuskirje tulee liittää alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan. Toteuttaja vastaa em. toimenpiteistä.

Alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia (Metsälän entisen maaliikennekeskuksen alueen ympäristötekniset tutkimukset, Koontiraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.10.2018).

Osassa Postipuiston kaava-aluetta on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä. Toteuttajan on varauduttava rakentamisen aikana kaivantovesien tutkimiseen ja puhdistamiseen.

Mikäli myytävällä kiinteistöllä ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vastaa Myyjä puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu Myyjän vastuu ei koske kiinteistön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista, eikä ostajan, toteuttajan tai asunto-osakeyhtiön tai ostajan lukuun toimineen toiminnasta ennen myyntiä aiheutunutta pilaantumista. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja vedestä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Toteuttaja ja

Asunto-osakeyhtiö vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

Myytavällä kiinteistöllä saattaa sijaita vanhoja putkia ja johdot. Toteuttaja vastaa myytävällä kiinteistöllä ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

25

[Rasite-ehto]

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja yleisten alueiden 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. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

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

Rasitteenluonteiset 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 rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai kaupunki toisin määrää.

Yleisten alueiden osalta asunto-osakeyhtiö on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa

sekä sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa.

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö.

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

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, 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 ja asunto-osakeyhtiö ovat velvolliset tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa tonttia koskevat rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

Rasitteenluonteisten sopimusten osalta asunto-osakeyhtiö on lisäksi velvollinen noudattamaan sitä, mitä tämän kaupunkikirjan 33 § on sanottu.

26

[Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut tontin osat]

Ostaja ja asunto-osakeyhtiö ovat velvolliset 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 sekä kulkuun ja oleskeluun yhteiskäyttöisellä piha-alueella. Lisäksi tällöin asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset kustannuk-

sellaan toteuttamaan mainitut tontin osat sekä 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.

Lisäksi kaupungilla on oikeus sisällyttää muitakin asemakaavaan merkittviä yleistä käyttöä palvelevia rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat ehdot tonttia koskevaan luovutusasiakirjaan tai erikseen laadittaviin rasite- tms. sopimuksiin.

27

[Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

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

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

Kaupungin niin vaatiessa asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset kustannuksellaan toteuttamaan tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuväläistuksen 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. Sähkönja-

kelua 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 asunto-osakeyhtiö ovat edelleen velvolliset korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovauruksien ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista ostajalle, asunto-osakeyhtiölle, toteuttajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

28

[Yhteiskäyttöinen piha-alue]

Ostaja ja asunto-osakeyhtiö ovat velvolliset korvauksetta sallimaan asemakaavan muutokseen nro 12475 mukaan tontin 17115/6 piha-alueen käyttämisen läpikulkuyhteyksi-neen osana tonttien 17115/1 - 8 yhteistä piha-aluetta sekä sallimaan mainittujen tonttien asukkaiden oleskelun ja liik-kumisen tontilla. Asunto-osakeyhtiö on tontin 17115/6 osalta velvollinen toteuttamaan piha-alueen ja pitämään sen kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana, talvikunnos-sapito mukaan lukien.

Tontit 17115/1 - 8 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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yhteiskäyttöisen pihan toteuttamisesta ja muista yllä mainituista asioista on sovittu

2.8.2021 allekirjoitetusta korttelia 17115 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

29

[Johdot]

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

Ostaja ja asunto-osakeyhtiö ovat velvolliset 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, asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa. Lisäksi asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset 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.

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.

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

30

[Lämpö- ja porakaivot ym.]

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

Asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat tietoisia, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssit 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 asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvollisia etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta tontin osan, johon lämpökaiivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Tontille 17115/6 on oikeus toteuttaa tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä lämpökaivoja seuraavin ehdoin:

- Lämpökaiivot sijoitetaan Johtotietopalvelun määrittämälle sallitulle alueelle.
- Lämpökaiivot 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 asunto-osakeyhtiö tai toteuttaja ovat tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut lämpökaiivot Johtotietopalvelun määrittelemän sallitun alueen ulkopuolelle tai naapurin suostumuksen vastaisesti, ovat he kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot ja täyttämään lämpökaiivot kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus irtisanoa lämpökaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa kaupungin asunto-osakeyhtiölle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

- Tällöin asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot irtisanomisajan loppuun mennessä.

- Tällöin kaupunki vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämisestä.
- Tällöin kaupunki ja/tai sen määräämä on velvollinen korvaamaan asunto-osakeyhtiölle lämpökaivojen ja niiden lämmönkeruulaitteistojen teknisen nykyarvon (jälleenhankinta-arvo 40 vuoden tasapoisto-olettamalla alentaen, kuitenkin vähintään 15 % jälleenhankinta-arvosta).
- Kaupungilla ei kuitenkaan ole edellä mainittua velvollisuutta lämpökaivojen täyttämiseen eikä mainittujen korvausten suorittamiseen, mikäli lämpökaivot on toteutettu alueelle, joka on kauppakirjan allekirjoittamisen ajankohdalla voimassa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanalaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kalliioresurssialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa asunto-osakeyhtiö.

31 [Maanalaiset hankkeet]

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta toteuttaa tontille ja pitää tontilla sekä sen ympäristössä 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.

Ostaja, asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat tietoisia tontin 17115/8 alueelta poratusta noin 300 metrisestä porareikästä. Ostaja, asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat tietoiset ja hyväksyvät sen, ettei kaupunki tule täyttämään porareikää eikä poistamaan siihen mahdollisesti liittyviä betonirakenteita, kollektoriputkia, lämmönsiirtonesteitä tai muita rakenteita ja laitteita.

32 [Väestönsuojatilojen järjestäminen]

Ellei kaupunki toisin määrää, asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset kustannuksellaan sijoittamaan viranomais määräysten edellyttämät väestönsuojatilat tontille rakennettaviin väestönsuojoihin.

Kaupunki ei vastaa mistään asunto-osakeyhtiön väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvoitteista.

33 [Yhteisjärjestelysopimuksen noudattaminen]

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen noudattamaan korttelia 17115 koskevaa 2.8.2021 allekirjoitettua yhteisjärjestelysopimusta.

Asunto-osakeyhtiö vastaa po. yhteisjärjestelysopimuksesta tontille 17115/6 kuuluvista velvoitteista ja kustannuksista.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään po. yhteisjärjestelysopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

34 [110 kilovoltin suurjännitejohto]

110 kV suurjännitejohdon pylväitä korotetaan tarvittavilta osin niin, että tarkoitus on, että johtimet eivät normaaliolosuhteissa ulotu kortteleissa 17114 ja 17115 Metsäläntien varressa sijaitseville tonteille rakennettavien kerrostalojen ylimmän kerroksen asunnon katon alapuolelle. Ylimmän kerroksen asunnon katon korko on korttelissa 17115 noin + 52,2 ja korttelissa 17114 noin + 56,0.

Normaaliolosuhteilla tarkoitetaan tässä normaalia ulkolämpötilaa (max 20 C°) ja normaalia sähköverkon käyttötilannetta. Korotuksen suorittaa Helen Sähköverkko Oy.

Lisäksi todetaan, että Säteilyturvakeskus (STUK) ja Helen Sähköverkko Oy ovat antaneet pyynnöstä sähkö- ja magneettikenttiin liittyen asiassa lausunnot kaavoittajalle. Muun muassa STUKin lausunnon mukaan säteilyturvallisuuksyyt eivät estä asemakaavan muutoksen toteuttamista esitetyn luonnoksen mukaisesti.

35 [Rahoittajan myötävaikutus velvollisuus]

Rahoittaja on velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja suorittavat niille tässä kaupakirjassa asetetut velvoitteet siten, ettei rahoittaja aseta sen ja asunto-osakeyhtiön välisessä maanvuokrasopimuksessa tai muissa sopimuksissa sellaisia ehtoja, jotka ovat ristiriidassa tässä kaupakirjassa asunto-osakeyhtiölle ja toteuttajalle asetettujen velvoitteiden kanssa, tai voisivat muuten vaarantaa asunto-osakeyhtiölle ja toteuttajalle tässä kaupakirjassa asetettujen velvoitteiden suorittamisen. Rahoittaja on toimittanut kaupungille tämän kaupakirjan allekirjoittamisen yhteydessä rahoittajan ja asunto-osakeyhtiön välillä allekirjoitettavan maanvuokrasopimuksen ja kaupunki on tietoinen sopimuksen sisällöstä sekä taloudellisista ehdoista, kuten siitä, että asunto-osakeyhtiö on velvollinen maksamaan maanvuokrasopimuksessa

sovittua tontinvuokraa rahoittajalle.

Mikäli rahoittaja ei noudata edellä tässä kohdassa mainittua velvoitettaan, noudatetaan sopimussakon maksamisen osalta sitä, mitä tämän kauppakirjan kohdassa 35 on sanottu.

36

[Vastuunrajaus]

Kaupunki ei vastaa mistään asunto-osakeyhtiön ja toteuttajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa ostajalle, asunto-osakeyhtiölle ja toteuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli asunto-osakeyhtiön 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 rakentamiskelpoiseksi asunto-osakeyhtiön ja toteuttajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka asunto-osakeyhtiö joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

Kaupunki ei vastaa ostajalle, asunto-osakeyhtiölle ja toteuttajalle myöskään viivästyksistä johtuvista vahingoista tai kustannuksista, joita ostajalle, asunto-osakeyhtiölle ja toteuttajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua tontin maaperän tai veden puhdistamisesta tai tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Kaupunki ei myöskään vastaa ostajalle, asunto-osakeyhtiölle ja toteuttajalle mahdollisista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten vuokranmaksusta, suunnittelu- ja muista kuluista, joita ostajalle, asunto-osakeyhtiölle ja toteuttajalle 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 asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

37 [Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

Jos asunto-osakeyhtiö tai toteuttaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, asunto-osakeyhtiö tai toteuttaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään sata-tuhatta (100 000) euroa.

Jos asunto-osakeyhtiö tai toteuttaja ei allekirjoita edellä tässä sopimuksessa mainittua yhteiskäyttörakennuksen huoneenvuokrasopimuksen allekirjoittamista koskevaa sitoumusta, asunto-osakeyhtiö tai toteuttaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa viisisataatuhatta (500 000) euroa.

Sopimussakosta riippumatta asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja vastaavat tässä kauppakirjassa esitettyjen velvoitteidensa mukaisesti aiheuttamastaan vahingosta kaupungille tai kolmannelle, muun muassa rakennuksen rakentamiseen, käyttöön, ylläpitoon, korjaamiseen tai uudistamiseen liittyen.

38 [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.

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

40 Asunto-osakeyhtiö vastaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

Tätä kauppakirjaa on tehty viisi (5) yhtäpitävää ja saman sisältöistä kappaletta, yksi kaupungille, yksi rahoittajalle, yksi asunto-osakeyhtiölle, yksi toteuttajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä .päivänä kuuta 2021.

Helsingin kaupunki

N.N
tonttipäällikön valtuuttamana

OSTAJA

N.N
valtakirjalla

VUOKRALAINEN

N.N
valtakirjalla

Rakennusliike Evälahti Oy

N.N
valtakirjalla

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että myyjän, Helsingin kaupungin puolesta tonttipäällikön valtuuttamana XXXX sekä ostajana XXXX 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 2021.