

# KAUPPAKIRJA

## OSAPUOLET

### MYYJÄ

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

(jäljempänä "Kaupunki")

### OSTAJAT

80/100 Suomen Osatontti Ky  
Y-tunnus 2064431-3  
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy  
PL 509, 00101 Helsinki

(jäljempänä myös "Rahoittaja")

20/100 Asunto Oy Jätkäsaaren Potkuri Helsinki  
Y-tunnus 2888155-9  
c/o Hartela Etelä-Suomi Oy  
Ilmalantori 1, 00240 Helsinki

(jäljempänä myös "Asunto-osakeyhtiö")

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

### TOTEUTTAJA

Hartela Etelä-Suomi Oy  
Y-tunnus 0196430-3  
Ilmalantori 1, 00240 Helsinki

(jäljempänä myös "Toteuttaja")

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

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

Toteuttajan kehittäjänä ja toteuttajana sekä mahdolliset Asunto-osakeyhtiön rakentamisaikaiset vastuut suhteessa Kaupunkiin määräytyvät 10.3.2017 allekirjoitetun toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella. Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö vastaavat tässä kauppakirjassa mainitulla tavalla

Kaupungille siitä, että kaupan kohde toteutetaan mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

## KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto, 14.12.2016, 347 §

*Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tonttipäällikkö  
xx.x.2019, xx §*

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

## KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 20069 tontti 1, kiinteistötunnus 91-20-69-1.

Lähiosoite: Bermudankatu 5

Tontin pinta-ala on 1 825 m<sup>2</sup> ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä ”Tontti”).

## KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistölautakunta päätti 30.6.2016 (311 §) järjestää Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosan (20.) asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisia ohjeellisia asuinkerrostalotontteja (AK) 20069/1, 2 ja 3 koskevan ostotarjouskilpailun (jäljempänä myös ”Tarjouskilpailu”) 30.6. – 7.10.2016.

Kiinteistölautakunta päätti 17.11.2016 (465 §) valita järjestetyn Tarjouskilpailun perusteella tonttien (AK) 20069/1, 2 ja 3 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi tonteista korkeimman ostotarjouksen tehneen Rakennusosakeyhtiö Hartelan (Y-tunnus 0196430-3) (nykyisin Hartela Etelä-Suomi Oy) päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2016 (347 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontit 20069/1, 2 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusosakeyhtiö Hartelalle tai tämän perustamille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen päätöksen liitteenä olevaa toteutussopimusta, kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Edelleen kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa

kiinteistölautakunnan tekemään edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tonttien lopulliset kauppakirjat sekä hyväksymään kauppakirjojen lopulliset ehdot.

Kaupungin ja Hartela Etelä-Suomi Oy:n välillä on allekirjoitettu 10.3.2017 Tonttia koskeva toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Tällä kauppakirjalla Helsingin kaupunki myy Hartela Etelä-Suomi Oy:n nimeämille Ostajille (Asunto Oy Jätkäsaaren Potkuri Helsinki ja Suomen Osatontti Ky) Tontin edellä mainittujen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella. Tämä kauppa toteuttaa siten osaltaan mainittuja toteutussopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta.

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

Edellä mainittu maanvuokrasopimus Rahoittajan ja Asunto-osakeyhtiön välillä sisältää osto-option, jolla asuinrakennuksen 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 asuinrakennus on otettu käyttöön ja kauppahinta ja sen mahdollinen lisäkauppahinta on maksettu, Rahoittaja on velvollinen sisällyttämään luovutuskirjaan tai vuokrasopimukseen ehdon, josta ilmenee edellä sovittu kiinteistön käyttöä rajoittava asuinrakennuksen toteutusvelvoite. Sovitun järjestelyn toteuttamiseksi ja järjestelyn selkeyden ylläpitämiseksi Osapuolten yhteisenä tarkoituksena on kuitenkin, ettei Rahoittaja myy, muutoin luovuta ja/tai vuokraa Tonttia kolmannelle osapuolelle ainakaan ennen kuin sille toteutettava asuinrakennus on otettu käyttöön ja kauppahinta ja sen mahdollinen lisäkauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

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

Lopuksi todetaan, että tämä kauppakirja on laadittu Tarjouskilpailun ja siihen liittyneen tarjouspyynnön tavoitteiden sekä Kaupungin ja Hartela Etelä-Suomi Oy:n välillä 10.3.2017 allekirjoitettujen toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen toteuttamiseksi. Mainitut asiakirjat, kuten esimerkiksi kiinteistökaupan esisopimus, muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä kauppakirjaa ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia kiinteistökaupan esisopimuksen tai muiden mainittujen asiakirjojen ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin tähän kauppakirjaan ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin tässä kauppakirjassa.

Kiinteistökaupan esisopimus on tämän kauppakirjan liitteenä 1.

## **VASTUUT JA VELVOITTEET SEKÄ MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS**

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

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

## **KAUPPAHINTA**

Tontin kauppahinta määräytyy kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti Tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velattoman kokonaismyyntihinnan sekä Toteuttajan ostotarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella siten, että Tontin kauppahinta on Tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna ostotarjouksen mukaisella prosenttiluvulla.

Tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta määräytyy Tontille rakennettavien asuntojen, mahdollisten liike-, toimisto- ja työtilojen sekä muiden mahdollisten tilojen (tai mainittuja hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden) yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta. Tontti toteutetaan ns. ”valinnainen vuokratontti” -konseptilla, joten asuntojen ostajien lunastettavaksi tarjottavat tonttiosuudet lasketaan osaksi Tontin kauppahinnan perustana olevaa kokonaismyyntihintaa. Tonttia palvelevat autopaikat (42 kpl) jäävät yhtiön välittömään hallintaan, joten niitä ei lasketa osaksi edellä mainittua kokonaismyyntihintaa.

Edellä tarkoitettu Toteuttajan ostotarjouksessaan ilmoittama prosenttiosuus on 21,235.

Ostajat ovat Tontin kauppahinnan määrittämistä varten esittäneet Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) arvion kohteen tulevasta velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneisto- ja liiketila luetteloineen ja tonttiosuuksineen sekä selvityksen tonttia palvelevien autopaikkojen hallinnointi- ja luovutustavasta. Mainittu kokonaismyyntihinta-arvio on pyritty laatimaan siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin vastaisuudessa toteutuvaa kohteen lopullista velatonta kokonaismyyntihintaa.

Mainitun kokonaismyyntihinta-arvion mukaan asuinrakennusten ym. velaton myyntihinta on kolmekymmentäneljämiljoonaa kolmekymmentäkaksituhatta kahdeksansataa (34 032 800,00) euroa, jolloin Tontin kauppahinnaksi muodostuu edellä mainitun prosenttiosuuden perusteella seitsemänmiljoonaa kaksisataakaksikymmentäkuusituhatta kahdeksansataakuusikymmentäviisi euroa ja kahdeksan senttiä (7 226 865,08).

Kauppahinta jakautuu Ostajien välillä seuraavasti:

Suomen Osatontti Ky, kauppahinta 80/100 määräosan osalta 5 781 492,06 euroa ja

Asunto Oy Jätkäsaaren Potkuri Helsinki, kauppahinta 20/100 määräosan osalta 1 445 373,02 euroa.

## MAKSUTAPA

Ostajat ovat maksaneet määräosiensa mukaisessa suhteessa Kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan (7 226 865,08) ja koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

## LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa kiinteistökaupan esisopimuksessa mainituin ehdoin. Kaupunki ei ole kuitenkaan velvollinen esisopimuksen ehtojen mukaisesti palauttamaan mahdollisesti liikaa suoritettua kauppahintaa.

Toteuttaja on velvollinen toimittamaan Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten tiedot kohteen lopullisesta toteutuneesta velattomasta kokonaismyyntihinnasta viipymättä, kun tiedot ovat saatavissa, kuitenkin viimeistään kolmea (3) kuukautta ennen Tonttia hallinnoimaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnon

luovutusta sen osakkeenomistajille, ellei erikseen toisin sovita. Mikäli asuntoja ja/tai muita tiloja on tuolloin vielä myymättä, määritetään po. tilojen lopullinen velaton kokonaisyntihinta Toteuttajan laatiman kauppahinta-arvion perusteella. Kauppahinta-arvio on laadittava siten, että se vastaa alueen asuntojen (ml. tonttiosuudet) ja muiden tilojen käypää hintatasoa, mikä on varmistettava Toteuttajan nimeämän ulkopuolisen asiantuntijan antamalla lausunnolla. Ulkopuolisella asiantuntijalla tulee olla asuntokohteet kattava AKA -auktorisointi. Toteuttaja vastaa kauppahinta-arvion ja ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunnosta aiheutuvista kustannuksista.

Toteuttaja on velvollinen luovuttamaan Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) laatimansa kauppahinta-arvion, ulkopuolisen asiantuntijan antaman lausunnon ja muut lisäkauppahinnan määrittämisen kannalta tarpeelliset ja Kaupungin edellyttämät asiakirjat sekä selvityksen ja laskelman mahdollisesta lisäkauppahinnasta ja sen määrästä tai perimättä jättämisestä viipymättä, kun edellä mainitut lisäkauppahinnan määräytymisen perusteet ovat selvillä.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan viipymättä, kun Toteuttajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista. Mahdollinen lisäkauppahinta on ehdottomasti maksettava viimeistään ennen Tonttia hallinnoimaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppapalain mukaista hallinnon luovuttamista sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille).

Toteuttaja on velvollinen myymään Tontille toteutettaviin asuntoihin, mahdollisiin liike-, toimisto- ja työtiloihin sekä muihin mahdollisiin tiloihin oikeuttavat osakkeet vähintään niiden kulloisenkin myyntiajankohdan käypään arvoon, ellei toisin sovita.

Toteuttaja ja Ostajat eivät muutoinkaan saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat Kaupungille tulonmenetyksiä Tontin kauppahinnasta.

Mahdollisesta lisäkauppahinnasta vastaa Ostajista Asunto Oy Jätkäsaaren Potkuri Helsinki ja Hartela Etelä-Suomi Oy (Toteuttaja). Kaupungilla ei siten ole oikeutta periä lisäkauppahintaa Suomen Osatontti Ky:ltä.

## VAKUUS

Toteuttaja on toimittanut Kaupungille kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi Tontin osalta luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman ja Kaupungin hyväksymän viidensadantuhannen (500 000) euron suuruisen omavelkaisen takauksen.

## MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajille tämän 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 2019 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostajat vuodesta 2020 alkaen.  
  
Ostajat vastaavat tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.  
  
Ostajien tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 4 Ostajat ja Toteuttaja ovat tutustuneet seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:
  - lainhuutotodistus
  - rasiustodistus
  - kiinteistörekisteriote
  - kaavakartta ja -määräykset  
Ostajat ja Toteuttaja ovat tietoisia, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.
- 5 Rahoittajan sijasta Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat tarkastaneet Tontin, sen alueen sekä rajat. Ostajat ja Toteuttaja ovat todenneet Tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 6 [Toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus]  
  
Länsisataman Jätkäsaaren asuinkorttelia 20069 koskevan hintakilpailun perusteella tonttien (AK) 20069/1-3 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi on valittu korkeimman ostotarjouksen tehnyt Rakennusosakeyhtiö Hartela (Y-tunnus 0196430-3), nyttemmin Hartela Etelä-Suomi Oy.  
  
Helsingin kaupungin ja Hartela Etelä-Suomi Oy:n välillä on 10.3.2017 allekirjoitettu tontteja 20069/1-3 koskeva toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Tämä kauppa toteuttaa osaltaan mainittua toteutus sopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta.

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

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia toteuttamaan Tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Tontille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava laadittujen lopullisten rakennuslupasuunnitelmien sekä niiden perusteella 3.5.2019 (109 §) myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti.

Mahdollisista edellä mainittuihin suunnitelmiin Tontin toteutusvaiheen yhteydessä tehtävistä vähäistä merkittävimmistä muutoksista on sovittava Kaupungin kanssa.

## 7 [Rakentamisen määräajat]

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.10.2019.

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. 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 ja Asunto-osakeyhtiön hakemuksesta myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidennystä.

## 8 [Ohjeistukset]



Asunto-osakeyhtiö 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 25.5.2018), ellei Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa toisin sovita tai Kaupunki toisin määrää.

9 [Yhteistyöehto, aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Tontin yhteistyössä asemakaavoituspalvelun Länsisatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikön, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun, Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n sekä korttelin 20069 muiden tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat tietoisia siitä, että Tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelin 20069 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan yhteen sovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 20069 tonttien toteuttajien/varauksensaajien 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 velvollisia 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 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. Tontin ulkopuoliset kadut, puistot, Saukonkanava ja Tonttia palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

10

[Rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.]

Korttelin 20069 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta eikä Tonttia saa aidata.

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen Tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden korttelin 20069 tonttien, muiden ympäröivien kiinteistöjen ja myös yleisten alueiden kanssa po. kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasiteja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

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.

Mikäli mainitut kiinteistöt eivät pääse em. asioista sopimukseen, Kaupungilla on oikeus omistamiensa kiinteistöjen osalta päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta Asunto-osakeyhtiö on velvollinen sopimaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu) hyväksyttäväksi.

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

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, kustannuksista, vahingoista eikä haitoista tai rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä tai puutteita tai niissä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä asioista.

Mikäli Tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle (muutoin kuin pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin), Ostajat ovat velvollisia tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa Tonttia koskevat rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

#### 11 [Maanalaiset hankkeet]

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

#### 12 [Asemakaava, luvat ym.]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan asemakaavan muutosta nro 12270, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Lisäksi Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita.

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

## 13 [Autopaikkojen järjestäminen]

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai Kaupunki toisin määrää, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan Tonttia palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat, kuitenkin vähintään 42 kpl, tontille 20068/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan pysäköintitaloon.

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen ryhtymään Helsingin kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jätkäsaaren pysäköinti Oy toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päätä.

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua Tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja vastaavat kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään Asunto-osakeyhtiölle, Toteuttajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia Tontin velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun pysäköintitaloon tai pysäköintitalo ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöön otettavissa hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

## 14 [Väestönsuojatilojen järjestäminen]

Ellei Kaupunki toisin määrää, Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat Tontille rakennettaviin väestönsuojaihin.

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

## 15 [Työmaaehto]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia työmaan järjestämisessä ja Tontin 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.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön ja tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta palvelun sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja vastaavat kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia 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.

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai muita

vastaavia rakenteita. Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupungin johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930).

Ostajat ovat velvollisia 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 hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollisia sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa. Lisäksi Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia 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.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

17

[Rakennusjätteet ym.]

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin ja Toteuttajan välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Toteuttaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Toteuttajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua Tontin maaperän puhdistamisesta tai Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

## [Logistiikkasuunnitelmat]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan laatimaan Tonttia koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat edelleen velvollisia noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja sitoutuvat tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli Asunto-osakeyhtiö, Toteuttaja tai näiden lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. 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 täysimääräisenä Asunto-osakeyhtiöltä ja Toteuttajalta.

## [Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen järjestämään Tontille rakennettavan rakennuksen jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, muovi, biojäte, paperi ja pienkartonki) Jätkäsaaren alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei Kaupunki toisin määrää.

Tällöin Asunto-osakeyhtiö on velvollinen ryhtymään Helsingin kaupungin toimesta perustetun alueellisen jäteyhtiön (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy) osakkaaksi Kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toimii omakustannusperiaatteella, ellei Kaupunki toisin päättä.

Asunto-osakeyhtiö on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa Tontin toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kolmen kuukauden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa suorittamaan merkintämaksun tai osan siitä ennen Tontin kiinteistökaupan tekemistä, mikäli jätteiden putkikeräysjärjestelmän rahoittaminen sitä painavista syistä edellyttää. Tällöin asian yksityiskohdista sovitaan tarkemmin erikseen.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa käyttösopimuksen ennen Tontille toteutettavan rakennuksen viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönottettavaksi hyväksymistä.

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

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä Tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen



putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen Tontilla. Edelleen Ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön Tontilla.

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

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään Helsingin kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan Tontin jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Edelleen mahdollinen väliaikainen jätehuolto on järjestettävä Tontin alueella, ja väliaikaisen jätehuollon järjestämisen osalta on muutoinkin noudatettava Kaupungin antamia tarkentavia ohjeita ja määräyksiä.

Mikäli Asunto-osakeyhtiö luovuttaa Tontin omistusoikeuden rakennuksineen myöhemmin kolmannelle, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tällöin samalla siirtämään Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:tä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

20

[Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

Ostajat ovat velvollisia Kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, jonne on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen Tontille. 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 velvollisia Tontin osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

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

Ostajat ovat edelleen velvollisia korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioidaan 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 Ostajille tai Toteuttajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

21

[Maa- ja kiviainekset ym.]

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat Kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista Kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne Kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli

Kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä Kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy Toteuttajalle. 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.

22

[Maaperäehto]

Kaupunki ilmoittaa, että Tontin maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi.

Tontin pilaantunut maaperä kunnostetaan Toteuttajan toimesta Tontin rakentamisen yhteydessä ympäristökeskuksen 29.7.2017 antaman ilmoituspäätöksen 26 §:n mukaisesti.

Toteuttaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun maaomaisuus -yksikön ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaa Toteuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Maaomaisuus -yksikkö vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Toteuttaja on velvollinen ilmoittamaan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Maaomaisuus -yksikölle Tontin rakentamisen aloitusajankohdan viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja sopimaan em. asioista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Edelleen todetaan, että koska Tontille ei toteuteta rakennusten tai pihakannen alaisia maanalaisia pysäköintiratkaisuja, tulee rakennukset varustaa koneellisesti tuuletetulla alapohjalla. Tällöin alapohjan läpiviennit ja saumat tulee tiivistää huolellisesti niin, ettei alapohjan läpi pääse virtaamaan ilmaa alimpaan kerrokseen.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Toteuttajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua Tontin maaperän puhdistamisesta. Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kunnes Tontille rakennettava rakennus on asemakaavan muutoksen nro 12270 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Tämän jälkeen Asunto-osakeyhtiö vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus ei koske Toteuttajan, Asunto-osakeyhtiön tai niiden lukuun toimineen toiminnasta ennen Tontin kiinteistökaupan tekemistä aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske Tontin kiinteistökaupan tekemisen jälkeen aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Mikäli Tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, Asunto-osakeyhtiön tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

23

[Rakennuksen perustukset ym. rakenteet]

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan rakennuksen perustukset Karibianrantaan rajautuvilta osin siten, että Saukonkanavan rantamuurirakenteet voidaan tarvittaessa kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennuksen perustuksia vaurioittamatta. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan tekemään Tontin rajalle Karibianrannan puoleiselle osalle sellaisen rakenteen, joka mahdollistaa kaivun rantaraitin kohdalla. Rakenne voi olla esim. yhtenäinen betonirakenne, porapaaluseinä tai muu vastaava rakenne, jonka alapinta ulottuu kaupungin määräämälle tasolle. Rakenteen mitoituksessa tulee huomioida noin sadan vuoden käyttöikä sekä tarvittavat mitoitukset maanpaineelle ja vedenpaine-eroille. Erikseen todetaan, ettei teräsponttiseinä ole hyväksyttävä rakenne korroosioriskin vuoksi.

Asunto-osakeyhtiö vastaa kustannuksellaan mainitun

rakenteen suunnittelusta, toteuttamisesta, huoltamisesta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta. Ko. rakenteen suunnitelmat on ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä esitettävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun maa- ja kallioperä yksikön hyväksyttäväksi. Mikäli mainittu rakenne ulottuu Tontin rajan ulkopuolelle yleiselle katualueelle, on Asunto-osakeyhtiö velvollinen kustannuksellaan hakemaan tarvittavat sijoitusluvut.

Kaupungilla ja/tai sen määräämällä on korvauksetta pysyvä oikeus sijoittaa, ylläpitää ja uudistaa Tontilla Saukonkanavan toteuttamisen kannalta välttämättömiä laattarakenteita, vinopaaluja ja muita rakenteita.

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

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

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

Mikäli Rahoittaja ei noudata edellä tässä kohdassa mainittua velvoitettaan, noudatetaan sopimussakon maksamisen osalta sitä, mitä tämän kauppakirjan kohdassa 27 on sanottu.

27 [Sopimussakko]

Mikäli 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 kaksisataatuhatta (200 000) euroa.

Tämän kauppakirjan ehtojen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa Toteuttajalta myös toteutussopimuksen sopimussakkoehdojen perusteella, mikäli Toteuttaja on rikkonut toteutussopimuksen ehtoja.

28 [Vahingonkorvaus]

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

29 [Vastuunrajaus]

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

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

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajille ja Toteuttajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Ostajille ja Toteuttajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että Tontin myyntiä koskeva päätös tai tämä kauppakirja oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Tällöin Toteuttaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan Tontin luovutusta edeltävään kuntoon.

30 [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.

## LIITTEET

Liite 1 Kiinteistökaupan esisopimus 10.3.2017

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

Helsingissä .päivänä kuuta 2019.

Helsingin kaupunki

*N.N*  
tonttipäällikön valtuuttamana

Suomen Osatontti Ky

*N.N*  
*valtakirjalla*

Asunto Oy Jätkäsaaren Potkuri Helsinki

Mirjami Ylinen  
isännöitsijä

Hartela Etelä-Suomi Oy

Mirjami Ylinen  
valtakirjalla

## Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että *N.N* myyjän, Helsingin kaupungin puolesta tonttipäällikön valtuuttamana, *N.N* ostajan Suomen Osatontti Ky:n puolesta valtakirjalla sekä Mirjami Ylinen ostajan Asunto Oy Jätkäsaaren Potkuri Helsingin puolesta toiminimenkirjoittajana ja toteuttajan Hartela Etelä-Suomi Oy:n puolesta valtakirjalla 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 2019