

## KAUPPAKIRJALUONNOS

**MYYJÄ** Helsingin kaupunki,  
Y-tunnus 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelu  
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**OSTAJA** Kiinteistö Oy Helsingin Ida Aalbergintie 1b  
Y-tunnus 2939452-5  
c/o Sato-Asunnot Oy  
PL 401  
00601 Helsinki

### KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös XXX, XX §

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

### KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelissa 29139 sijaitseva tontti 10

Tontin kiinteistötunnus: 91-29-139-10

Osoite: Ida Aalbergin tie 1 b

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.6.2018. Tontin pinta-ala on 4819 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: AK, asuinkerrostalojen korttelialue.

Sato-konserniin kuuluva Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1 on hallinnut tonttia pitkäaikaiseen

maanvuokrasopimukseen perustuen vuodesta 1970 lähtien.

**KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on kolmemiljoonaakuusisataaviisikymmentäkolmetuhattak uusisataaviisikymmentä (3 653 650) euroa.

Kauppahinta perustuu 5005 k-m<sup>2</sup> suuruiseen rakennusoikeuteen ja sitä vastaavaan yksikköhintaan 730 euroa/k-m<sup>2</sup>.

**MAKSUTAPA**

Ostaja maksaa kauppahinnan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista (maksutunnus To ).

Koko kauppahinta kuitataan kauppakirjan allekirjoittamisella maksetuksi.

**LISÄKAUPPAHINTA**

Kaupungilla on oikeus periä tontista edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan, asemakaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan perusteella pääkäyttötarkoituksen (asuin-, liike- tai vastaava) mukaista kerrosalaa yhteensä enemmän kuin 5005 k-m<sup>2</sup>.

Lisäkauppahintaa peritään kultakin edellä mainitun kerrosalamäärän (5005 k-m<sup>2</sup>) ylittävältä kerrosneliömetriltä 730 euroa.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan, poikkeamispäätöksen, kaavamuutoksen tai vastaavan lainvoimaiseksi tulosta selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta, poikkeamispäätöksestä, kaavamuutoksesta tms. ilmenevästä rakennusoikeuden määrästä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Edellä mainitulla tarkoitetaan kaikkia tonttia koskevia rakennuslupia, poikkeamispäätöksiä ja

kaavamuutoksia tai vastaavia. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Ostaja on velvollinen suorittamaan mahdollisen lisäkauppahinnan kaupungille oma-aloitteisesti viimeistään rakennusten valmistuessa (lopullinen loppukatselmus tehty). Kaupungilla on kuitenkin oikeus saada suoritus lisäkauppahinnalle heti sen jälkeen, kun ostaja on esittänyt kaupungille edellä kuvatun selvityksen lisäkauppahinnan määrittämiseksi.

## MUUT EHDOT

1

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

2

Rasitustodistukselta ja vuokraoikeustodistukselta ilmenevästi tonttiin kohdistuu 31.12.2030 saakka voimassaoleva vuokraoikeus (laitostunnus 91-29-139-2-L1). Tontin vuokralaisena on tontin ostajan omistama Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1.

Myytävä tontti 29139/10 on muodostunut kiinteistöstä 91-29-139-2. Kiinteistöön 91-29-139-2 kohdistunutta 31.12.1969 allekirjoitettua maanvuokrasopimusta nro 8851 (maksutunnus A2129-3), on ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista muutettu siten, että vuokrasopimus kohdistuu ainoastaan tonttiin 29139/9. Maanvuokrasopimuksen voimassaolo on siten päätynyt myytävän tontin 29139/10 osalta.

Vuokraoikeuteen ja tontilla sijaitsevaan rakennukseen on vahvistettu vuokraoikeutta koskevalta rasitustodistukselta ilmenevä kiinnitys.

Vuokrasopimuksen mukaisena vuokramaksun ym. vakuutena ollut kaupungille todistukseksi tontin vuokraoikeuteen (91-29-139-2-L1) vahvistetusta kiinnityksestä annettu 67 947 euron määräinen panttikirja on luovutettu ostajalle

kaikista panttioikeuksista ja sitoumuksista vapaana tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että samalla tonttiin 29139/9, johon vanha vuokrasopimus kohdistetaan, vahvistetaan uusi kiinnitys.

Vuokraoikeuteen ja tontilla sijaitsevaan rakennukseen on vahvistettu vuokraoikeutta koskevalta rasiustodistukselta ilmenevä vallintarajoitus, jonka mukaan kiinteistöllä sijaitsee vuokratalo, jota varten on myönnetty valtion asuntolain ja johon kohdistuvat asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain 15-15e pykälissä tarkoitetut rajoitukset, jotka ovat voimassa 30.9.2014 asti. (11.7.1994/3307). Valtiokonttori on 11.7.1994 ilmoittanut, että yllä mainitut rajoitukset ovat voimassa 30.9.2015 asti. Tämän jälkeen ovat voimassa kyseisen lain 3 §:n muutoksessa (682/1997) tarkoitetut jatkorajoitukset 10 vuotta. Jatkorajoitukset päättyvät 30.9.2024.

Ostaja vastaa kaikista kiinnitysten muutoksista, vuokraoikeuden kirjauksen poistamisesta, vallintarajoitusten poistamisesta sekä muista kirjaamisasioista aiheutuvista toimista, velvoitteista ja kustannuksista.

Tontti myydään muista kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

3

Kiinteistörekisteriin ei ole merkitty tonttiin kohdistuvia rasitteita, käyttöoikeuksia eikä käyttörajoituksia.

4

Kaupunki vastaa maapohjan osalta tontin omistajalle kuuluvista tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeen.

Kaupunki vastaa tontista (maapohjasta) kaupantekovuodelta 2019 maksuunpantavasta kiinteistöverosta. Ostaja vastaa kiinteistöverosta vuodesta 2020 alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta sekä kaikista muista kuin yllä tässä kohdassa mainituista veroista ja maksuista.

Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

5

Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- vuokraoikeustodistus
- vuokraoikeuteen kohdistuva rasiustodistus
- kaavakartat ja -määräykset
- naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja määräykset. Ostaja on tietoinen millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

6

Ostaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille kokonaisvastuuperiaatteella vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja. Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava tontille kolmen (3) vuoden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta. Perustellusta syystä kaupunki voi myöntää ostajan hakemuksesta mainittuun määräaikaan pidennystä.

7

Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen (13.8.2018, 487 §) varauspäätöksen ehtoja liitteineen, ellei tämän kauppakirjan ehdoissa ole jonkin asian osalta toisin todettu.

8

Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta 12431, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja on velvollinen noudattamaan alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita ja muita mahdollisia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita ja -määräyksiä, sekä suunnittelemaan ja toteuttamaan alueen yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinaatioyhtymien kanssa,

korttelin muiden tonttien toteuttajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on velvollinen tontin toteuttamisessa noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 25.5.2018), ellei jäljempänä tässä kauppakirjassa toisin sovita tai kaupunki toisin määrää.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä tontin ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden ja muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut, -lausunnot ja -hyväksynyt sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

9

Ostaja on tietoinen, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa vaikuttaa yleisten alueiden ja muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat ja toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden sekä muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen tonttia ympäröivien kiinteistöjen ja yleisten alueiden kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta, myöhemmästä käytöstä, rakennusten ylläpidosta, korjaamisesta, uudistamisesta tms. aiheudu tarpeetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden käytölle tai rakentamiselle. Tontin rakentaminen ei saa vaikuttaa huonontavasti pohjavesiolosuhteisiin tai hulevesien hallintaan.

Tontin ulkopuoliset kadut, muut yleiset alueet ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tontin rakentamiskelpoisuuden, sekä yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa.

Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennusten liittämisestä kunnallisteknisiin verkostoihin. Liittymis- ja muiden mahdollisten ehtojen mukaiset veloitteet ja

liittymismaksut kuuluvat ostajalle. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia liittymis- sekä muita mahdollisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja.

Kaupunki ei vastaa ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvasta viivästyksestä eikä viivästyksestä tai muista seikoista johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ostajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy esimerkiksi tonttia ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli ostaja ei muuten saa tonttia rakennuskelpoiseksi ostajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka ostaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä myytävän tontin osalta.

Mikäli tontille toteutettavien rakennusten valmistuminen viivästyy tässä kohdassa mainituista syistä, kaupunki sitoutuu myöntämään hakemuksesta pidennystä kohdan 6 mukaiseen rakennusten valmistumista koskevaan määräaikaan.

10

Ostaja vastaa kustannuksellaan muun muassa hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä ja kaikista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä. Ostaja on muun ohella velvollinen kustannuksellaan suorittamaan hankekohtaisesti yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten.

11

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja tontin suunnittelemisessa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

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 rakennetun omaisuuden hallintapalvelun kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

12

Tontilla sijaitsee ostajan omistama liike- ja yhteistilarakennus. Rakennus on tarkoitus purkaa, jotta tontille voidaan toteuttaa uudisrakentamista. Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennusten ja rakennelmien purkamisesta sekä kaikista purkamiseen liittyvistä kustannuksista.

13

Ostaja ilmoittaa, että se on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelulle rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (755/2017) ja asetuksen mukaisen tontille rakennettavia rakennuksia koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B<sub>2018</sub> siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/m<sup>2</sup>/vuosi.

14

Asemakaavan 12431 määräysten mukaan tontin 29139/9 autopaikat on osoitettava tontille 29139/10. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tonttien 29139/10 ja 29139/9 asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat asemakaavamääräysten ja rakennusluvan mukaisesti tontteja 29139/10 ja 29139/9 palvelemaan tontille 29139/10 toteutettavaan maanalaiseen pysäköintitilaan ja tontin 29139/10 pihakannelle. Kulkuyhteys em. pysäköintitilaan ja -kannelle sijoittuu molemmille tonteille 29139/10 ja 29139/9. Ostaja on kustannuksellaan velvollinen huolehtimaan olemassa olevien autopaikkojen siirroista ja tarvittavista tilapäisjärjestelyistä.

Asemakaavan muutoksen määräysten mukaan myös tontilla 29139/8 on oikeus sijoittaa autopaikkoja tonteille 29139/10 ja 29139/9. Tarvittaessa, mikäli vanhoja tontin 29139/8 olemassa olevia autopaikkoja ei voida säilyttää, ostaja on



velvollinen kustannuksellaan osaltaan suunnittelemaan ja toteuttamaan myös tontin 29139/8 autopaikat.

Autopaikoista on sovittava tarkemmin kiinteistöjen 29139/10 ja 29139/9 välille laadittavassa rasite/yhteisjärjestelysopimuksessa. Po. sopimuksessa on sovittava muun muassa siitä, että:

-Tontilla 29139/9 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen 12431 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat tontille 29139/10 toteutettavaan maanalaiseen pysäköintitilaan ja pihakannelle.

-Tonteilla 29139/10 ja 29139/9 on oikeus ajoon ja kulkuun tontin 29139/10 alapuolelle sijoitettavaan kannenlaiseen pysäköintitilaan ja pihakannelle sekä hallinnoimilleen autopaikoille.

-Tonteilla 29139/10 ja 29139/9 on oikeus käyttää mainittujen pysäköintitilojen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä, salaoitusjärjestelmää sekä muita pysäköinnin järjestämiseksi tarvittavia rakenteita.

-Tontit 29139/10 ja 29139/9 ovat velvolliset sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemärin ja kaivojen sekä pysäköintitilan ja sen ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän ja myös muiden pysäköintitilan ja siihen liittyvien rakenteiden suunnitteluun, toteuttamiseen, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamiseen ja käyttöön, ylläpitoon, korjaamiseen ja uusimiseen liittyvistä asioista sekä velvoitteiden ja kustannusten jakautumisesta.

-Tonttien 29139/10 ja 29139/9 tulee korvauksetta sallia maanalaisen pysäköintitilan ja sen poistoilmahormien, hyökkäys- ja poistumisteiden sekä mahdollisten muiden rakenteiden ja laitteiden ja muiden yhteisen pysäköintitilan vaatimien toimintojen sekä sen rakentamisen mahdollistavat suunnittelu, rakentamis-, pitämis-, huolto, korjaus, käyttö, ylläpito ja uudistamis sekä kunnossapito ym. toimenpiteet alueillaan.

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 maan alle tai maan pinnalle. Autopaikkojen poistoilman johtamisessa tulee noudattaa eri viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään mainitusta sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

15

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonttien 29139/10 ja 29139/9 välillä po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteita/ yhteisjärjestelyitä koskevan rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun) hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin muun ohella sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien muun muassa pysäköinnin, ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä yhteisten alueiden, kuten varastointi-, yhteistila- ja leikki-/oleskelualueiden sijoittamisesta, rakentamisesta ja kunnossapidosta tonttien alueilla.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan myös muista tonttien 29139/10 ja 29139/9 suunnitteluun, toteuttamiseen, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamiseen ja käyttöön, uudistamiseen ja ylläpitoon liittyvistä asioista sekä velvoitteiden ja kustannusten jakautumisesta. Tonttien 29139/10 ja 29139/9 tulee sallia kaikki suunnittelu, rakentamis, huolto, korjaus, käyttö, kunnossapito ym. toimenpiteet alueillaan.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa myös muut po. tonttien ja yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun) hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin

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

Yleisten alueiden osalta ostaja on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet – palvelukokonaisuuden kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun) hyväksyttäväksi.

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Kaupunki ei vastaa mistään tässä kauppakirjassa mainituissa tai myöhemmin laadittavissa rasite/yhteisjärjestelysopimuksissa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään sopimuksista aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden/yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, mikäli kyseisten kiinteistöjen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

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

Sopimuksen liitteeksi on laadittava liitekartta, josta em. oikeuksien ja velvoitteiden sijoittuminen ilmenee.

Tonttiin 29139/10 kohdistuvista velvoitteista ja kustannuksista vastaa ostaja.

16

Tontilla sijaitsee käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita ja rakenteita tai vastaavia, kuten muun muassa ostajan rakennusta palvelevat vesijohto, jätevesiviemäri ja sähköjohto. Tontilla sijaitsee myös mm. kaukolämpöputkia, valaisinpylväitä ja jakokaappi. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot (kaupungin johtotietopalvelu, puhelin 09 310 31930).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen ja muiden mahdollisten kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja rakenteiden sekä

vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla.

Kaupungin tai sen määräämän yllä kuvattu oikeus on pysyvä ja kaupungilla tai kaupungin määräämillä on oikeus merkityttä tätä koskeva rasiteoikeus kiinteistörekisteriin.

Mikäli tontin käyttö edellyttää käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden, rakenteiden tai vastaavien siirtämistä, ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen tms. omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Ostaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista johtosiirroista ym. toimenpiteistä.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia em. oikeuksien luovuttamisesta kolmannelle.

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

17

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

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

18

Ostaja on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan tarpeellisten kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen, kiinnikkeiden, rakenteiden ja vastaavien sijoittamisen tontille ja sen yli.

19

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

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

Kaupungin niin vaatiessa ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen edellyttämät johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten, katuvalaistuksen edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan nämä mainittujen tilojen suunnittelussa.

Ostaja 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 mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita sekä hankkeita myytävän tontin alueella edellyttäen, etteivät nämä estä tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

21

Ostaja on tietoinen, että kiinteistön 91-29-139-2 alueella, josta ostettava tontti 29139/10 on muodostettu, sijaitsee kaukolämpötunneli ja että Gasum Oy:n kaasulinjan siirtovyöhyke sivuaa kiinteistön koilliskulmaa. Rakenteiden vaikutusalueella louhinta on luvanvaraista. Rakentamisen edellyttämässä louhinnassa tulee huomioida alueella nykytilassa sijaitsevat rakenteet ja niiden tärinärajat sekä mahdolliset muut rakenteet tärinärajoineen.

22

Ostaja on velvollinen noudattamaan tontille mahdollisesti sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin (rakennusvalvontapalvelun ja kaupunkimittauspalvelun) ohjeistusta ja kauppakirjassa olevia ehtoja.

Ostaja on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen tontille edellyttää viranomaislupien lisäksi kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun) erillistä suostumusta.

Tämän vuoksi ostaja on velvollinen etukäteen ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä huolella selvittämään kaupunkimittauspalveluilta tontin osan (tontin alueen), johon porareiät ja muut vastaavat maanalaiset rakenteet voidaan sijoittaa. Selvitys tarvitaan myös toimenpide- tai muun vastaavan luvan hakemiseen. Samalla ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien maanalaisten rakenteiden sijoittamisen tontille.

Edellä mainitut kaivot tai muut vastaavat maanalaiset rakenteet on sijoitettava tontilla ja sen alapuolella ainoastaan kaupungin niille osoittamalle alueelle. Muussa tapauksessa ostaja vastaa lupaehtojen ja tämän ehdon rikkomisesta aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille ja sen ympäristöön maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellä mainittujen ostajan porareikien, keruuputkistojen tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien sitä estämättä. Kaupunki ei salli myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista mainittuja porareikiä, keruuputkistoja tai vastaavia varten.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää ostajan porareikiin, keruuputkistoihin tai niitä koskeviin rakenteisiin, laitteisiin tai vastaaviin myöhemmin muutoksia. Tämän vuoksi kaupunki ei vastaa ostajalle mistään edellä mainitun maanalaisen rakentamisen, käytön, ylläpidon tai kehittämisen porareikille, keruuputkistoille, eikä niitä koskeville rakenteille, laitteille tai vastaaville aiheuttamista vahingoista, kuten niiden rikkoutumisesta, käytölle aiheutuvista häiriöistä tai haitoista tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan. Lisäksi ostaja on kaupungin vaatimuksesta tarvittaessa velvollinen kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareikat tai vastaavat niiden käytön päätyttyä kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Samoin ostaja on kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan suorittamaan porauksen jälkeen porareian sivusuuntamittauksen, jolla selvitetään reiän pohjan maanalainen sijainti. Mikäli reikä tällöin sijoittuu tontin ulkopuolelle, ostaja on kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan välittömästi tai kaupungin määräämänä muuna ajankohtana täyttämään reiän.

23

Kaupungin ja ostajan välillä on ollut voimassa kaupan kohteena olevasta alueesta asuntoalueen pitkäaikainen maanvuokrasopimus vuodesta 1970 lähtien. Tällä kauppakirjalla alue, jota ostaja on aikaisemmin hallinnut vuokralaisena maanvuokrasopimuksen perusteella, myydään ostajalle.

Myytävällä tontilla sijaitsee osa 1. maailmansodan aikaisen maalinnoituksen tukikohdasta. Lisäksi myytävän tontin eteläpuolella on toiminut ampumarata.

Myytävällä tontilla ja sen viereisellä tontilla on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ida Aalbergin tie 1, Helsinki, Ramboll Finland Oy, 17.5.2016). Tutkimuksessa ei todettu pilaantunutta maa-ainesta. Myytävän tontin viereisellä tontilla todettiin kynnysarvon ylittäviä PCB-pitoisuuksia.

Mikäli myytävällä tontilla (entisellä vuokra-alueella) havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista, ostaja vastaa aikaisemman vuokrasuhteen aikana sekä tontin myynnin jälkeen tapahtuneesta tontin maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta. Kaupunki vastaa ennen vuokrasuhteen alkua aiheutuneesta pilaantumisesta ja sen puhdistamisesta aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista.

Edellä mainittu kaupungin vastuu on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen ostaja vastaa kokonaisuudessaan pilaantumisesta ja sen puhdistamisesta sekä siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa missään tapauksessa maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyksestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajalle tai kolmannelle saattaa aiheutua.

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

24

Ostajan on huolehdittava melutorjunnasta tätä koskevia normeja ja määräyksiä noudattaen. Asemakaavan muutoksessa 12431 on annettu määräyksiä rakenteiden ääneneristävydestä ja mm. leikki- ja oleskelualueet tulee suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Ostajan on lisäksi kustannuksellaan huolehdittava, että tontilla rakentamisen yhteydessä havaittavat ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoittelaitteet tutkitaan arkeologisesti ja dokumentoidaan

25

Tontille vastaisuudessa toteutettavat asunnot tulee pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta kunkin rakennuksen käyttöönotosta lukien.

26



Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin myyntiä koskeva päätös tai tämä kauppakirja oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen tai muun valituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myynti ostajalle tai ostajan hanke muutoin viivästyy tai estyy.

27

Mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Mikäli ostaja ei noudata tämän sopimuksen vuokra-asuntovelvoitetta, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa asuntoa kohden.

Sopimussakosta riippumatta ostaja on velvollinen korvaamaan kaupungille tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon, ja ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä kauppakirjassa tarkoitetun tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten ja muiden laitteiden sekä rakenteiden rakentamisesta, purkamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uudistamisesta saattaa aiheutua kaupungille tai kolmannelle. Kaupunki ei vastaa mistään ostajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

28

Tontti luovutetaan siinä kunnossa kuin se on kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

Ostaja on tarkastanut tontin, sen alueen sekä rajat. Ostaja on todennut tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

29

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

30



Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä            kuun            päivänä 2019