

**KAUPPAKIRJALUONNOS****MYYJÄ**

**Helsingin kaupunki,**  
jota edustaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu  
Y-tunnus 0201256-6  
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Kaupunki")

**OSTAJAT**

**Asunto Oy Helsingin Linna** **50 %**  
Y-tunnus: 2996931-7  
PL 36, 00621 Helsinki

(jäljempänä "Asunto-osakeyhtiö" sekä "Ostajista Asunto-osakeyhtiö")

ja

**Suomen Osatontti II Ky** **50 %**  
Y-tunnus: 2470638-2  
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy, PL 509, 00101 Helsinki  
(jäljempänä "Rahasto")

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

**MAANVUOKRAOIKEUDEN HALTIJA**

Markkinointi-instituutin kannatusyhdistys ry  
Y-tunnus 0201689-0  
Revontulentie 7, 02100 Espoo

(jäljempänä "Markkinointi-instituutti")

**KAUPUNGIN PÄÄTÖS** Tonttipäällikkö X.X.2019, XX §

Tonttipäällikön päätöksestä ei ole jätetty oikaisuvaatimusta kaupunkiympäristölautakuntaan määräajassa.

**KAUPAN KOHDE**

Helsingin kaupungissa sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12515 ja sitovan tonttijaon nro 13313 mukainen suunniteltu tontti (AK) 15520/23, joka muodostuu kiinteistöistä 91-15-520-8 (1 573 m<sup>2</sup>:n määräala) ja 91-15-520-14 (4 m<sup>2</sup>:n määräala).

Suunnitellun tontin pinta-ala on noin 1 577 m<sup>2</sup>.

Osoite: Töölöntullinkatu 4-6

Suunnitellun tontin rakennusoikeus on 3 550 k-m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK).

(jäljempänä "Määräala")

## KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus päätti 6.2.2017 (130 §) varata YIT Suomi Oy:lle (aiemmin YIT Rakennus Oy) Helsingin kaupungin 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin nro 15520 opetustoimintaa palvelevat tontit (YO) nro 8 ja 14 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Kaupungin, YIT Suomi Oy:n (perustettavien yhtiöiden lukuun) ja Markkinointi-instituutin välillä on allekirjoitettu kiinteistökauppaa koskeva esisopimus 29.6.2017.

Tonttien 91-15-520-8 ja 91-15-520-14 (jäljempänä yhdessä "Tontit") vuokralaisena maanvuokrasopimusten (jäljempänä "Maanvuokrasopimukset") perusteella on Markkinointi-instituutin Kannatusyhdistys ry, jonka kanssa YIT Suomi Oy (perustettavien yhtiöiden lukuun ja/tai YIT Suomi Oy:n osoittama tonttirahasto) on tehnyt 29.6.2017 allekirjoitetun erillisen esisopimuksen Markkinointi-instituutin maanvuokraoikeuden ennenaikaisesta päättämisestä, jolla tässä tarkoitetut sopijapuolet ovat sopineet erikseen keskenään korvauksesta maanvuokraoikeuden ennenaikaisesta päättämisestä, Markkinointi-instituutin oikeudesta jättää rakennukset kiinteistölle ja muista asiaan liittyvistä toimenpiteistä ja niiden ehdoista.

Tällä kauppakirjalla Kaupunki myy Määräalan Ostajille siten, että Määräalasta ostaa Rahasto puolet (50 %) ja Asunto-osakeyhtiö puolet (50 %). Rahasto toimii ainoastaan tässä kauppakirjassa tarkoitetun yksittäisen tonttikaupan osarahoittajana, Asunto-osakeyhtiön ja YIT Suomi Oy:n vastaten yksin kaupan kohteelle suunnittelemansa asuinrakennushankkeen toteuttamisesta ja tonteilla olevien rakennusten purkamisesta sekä kaikista muista uudisasuinrakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista ja vastuista.

Maanvuokrasopimukset siirtyvät osana tätä kauppaa ja samanaikaisesti toteutettavaa kahden muun Tonttien määräalojen (suunnitellut tontit 15520/21 ja 22) kauppaa Kaupungilta Ostajille ja YIT Suomi Oy:lle kahden (2) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun (mainitut ostavat kaksi asunto-osakeyhtiötä (Asunto Oy Helsingin Kivi ja Asunto Oy Helsingin Waltari) jäljempänä yhdessä "Muut Asunto-osakeyhtiöt" ja mainitut määräalat jäljempänä yhdessä "Muut Määräalat").

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on neljämiljoonaa yhdeksänsataaviisikymmentäviisituhatta viisisataakolmekymmentäseitsemän (4 955 537) euroa.

Kauppahinta perustuu asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 1 427 euroa / k-m<sup>2</sup> ja muun rakennusoikeuden yksikköhintaan 500 euroa / k-m<sup>2</sup> sekä 3 431 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeuteen ja 119 k- m<sup>2</sup> liike-, myymälä-, toimisto- tai sosiaalisten palveluiden tilojen rakennusoikeuteen.

Rahasto suorittaa Kaupungille omistusosuuteensa (50 %) kohdistuvan kauppahinnan määrältään 2 477 769 euroa kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan allekirjoituspäivänä, ja se kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Asunto-osakeyhtiö suorittaa Kaupungille omistusosuuteensa (50 %) kohdistuvan kauppahinnan määrältään 2 477 769 euroa (jäljempänä "Asunto-osakeyhtiön Kauppahinta") kahdessa (2) erässä seuraavasti:

- Asunto-osakeyhtiön Kauppahinnasta 50 % (määrältään 1 238 884 euroa) tulee maksaa 9 kuukauden kuluessa kaupanteosta; ja
- Asunto-osakeyhtiön Kauppahinnasta 50 % (määrältään 1 238 884 euroa) tulee maksaa 18 kuukauden kuluessa kaupanteosta.

Mikäli Kaupunki myöntää Asunto-osakeyhtiön Kauppahinnan maksulle asetettuihin määräaikoihin perustellusta syystä pidennystä, Asunto-osakeyhtiön Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi alkuperäistä määräaika seuraavasta päivästä alkaen sen maksamiseen saakka kolmella (3) prosentilla vuodessa. Po. korotus lasketaan aina kulloinkin maksamatta olevalle Asunto-osakeyhtiön Kauppahinnan määrälle.

Maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Asunto-osakeyhtiö antaa Kaupungille YIT Oyj:n antaman omavelkaisen takauksen. Takauksen suuruus on yhteensä enintään maksamatonta loppukauppahintaa vastaava määrä lisättynä 20 %:lla.

Mikäli Asunto-osakeyhtiö jättää loppukauppahinnan kokonaan tai osittain maksamatta vastoin tässä kohdassa sovittua maksuaikataulua eikä kirjallisen maksukehotuksen saatuaan kahden (2) kuukauden kuluessa suorita loppukauppahintaa, eikä Kaupunki myönnä mainittuun määräaikaan pidennystä, Kaupungilla on oikeus Asunto-osakeyhtiötä enempää kuulematta esittää vaatimukset tässä tarkoitetulle takauksenantajalle.

## LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä Asunto-osakeyhtiöltä Määräalasta lisäkauppahintaa, mikäli Määräalasta muodostettavalle suunnitellulle tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan enemmän asuinrakennusoikeutta ja/tai muuta liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa, ei asumista palvelevaa rakennusoikeutta, enemmän kuin asemakaavamuutoksen kaavakartta sallii.

Tällöin lisäkauppahintaa peritään kultakin edellä mainitun kauppahinnan perusteena olevat kerrosneliömetrimäärät ylittäviltä osin 1 427 euroa/k-m<sup>2</sup> (asuinrakennusoikeus) ja 500 euroa/k-m<sup>2</sup> (liike-, myymälä-, toimisto- tai sosiaalisten palveluiden tilat).

Kaupungilla ei ole oikeutta periä lisäkauppahintaa Asunto-osakeyhtiöltä kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden ylittämisen.

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon ainoastaan pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeuden määrä sekä Määräalalle toteutettavan muun mahdollisen liike-, toimisto- tai muun vastaavan, ei asumista palvelevan, tilan rakennusoikeuden määrä.

Asunto-osakeyhtiö on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen yhdessä Muiden Asunto-osakeyhtiöiden kanssa esittämään Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) kolmen (3) kuukauden kuluessa viimeiseksi toteutettavaan määräalaaan kohdistuvan rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta selvityksen lainvoimaisista rakennusluvista ilmenevästä rakennusoikeuden määrästä eri käyttötarkoituksittain sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen suorittamaan mahdollisen lisäkauppahinnan Kaupungille (kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) kokonaisuudessaan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa

Asunto-osakeyhtiön ja Muiden Asunto-osakeyhtiöiden toimittamasta em. rakennusoikeuden määrää koskevan selvityksen saapumisesta lukien, kuitenkin viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asunto-Osakeyhtiölle on kirjallisesti ilmoitettu lisäkauppahinnan maksamisvelvollisuudesta.

Kaupungilla on oikeus periä Asunto-osakeyhtiöltä lisäkauppahintaa Määräalalle tai Muille Määräaloille viimeiseksi toteutettavan asuinrakennuksen valmistumiseen ja käyttöönottoon saakka kuitenkin siten, että tässä tarkoitetun lisäkauppahinnan maksamisesta vastaa Kaupungille aina täysimääräisesti se Määräalan tai Muiden Määräalojen asunto-osakeyhtiö, joka toteuttaa tässä tarkoitetuille määräaloille viimeisen asuinrakennuksen.

Mahdollista lisäkauppahintaa määritettäessä otetaan huomioon samanaikaisesti tämän kaupan yhteydessä ostettujen kahden Muiden Määräalojen rakennusoikeus ja rakennusluvassa käytetty rakennusoikeus. Mikäli tässä tarkoitettujen kolmen määräalan yhteenlaskettu rakennusluvassa käytetty rakennusoikeus vastaa asemakaavan mukaista rakennusoikeutta, ei lisäkauppahintaa tule maksettavaksi.

Selvytyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla ei ole oikeutta periä lisäkauppahintaa Rahastolta.

## MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus Määräalaan siirtyy Ostajille heti.
- 2 Määräala myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.
- 3 Ostajista Asunto-osakeyhtiö sekä omaan että rahaston lukuun ovat tutustuneet seuraaviin Määräalaa koskeviin asiakirjoihin:
  - Markkinointi-instituution maanvuokrasopimukset ja niihin liittyvät rasiteluonteiset ehdot
  - kiinteistörekisteriotteet
  - lainhuutotodistukset
  - rasitustodistukset
  - kaavakartat ja -määräykset
  - rasitesopimukset:
    - 22.6.2015 allekirjoitettu rasitesopimus (tontit 15520/8 ja 15520/14)
    - 8.6.1998 allekirjoitettu rasitesopimus (tontit 15520/18 ja 15520/8)
    - 23.9.1977 allekirjoitettu rasitesopimus (tontit 15520/8, 15520/14 ja 15520/12)

Ostajat ovat tietoisia siitä, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivänä voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu.
- 4 Kaupunki vastaa kaikista Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeen.

Kaupunki vastaa Määräalasta kaupantekovuodelta 2019 maksuunpantavasta kiinteistöverosta.

Mikäli vuokralainen (Markkinointi-instituutin Kannatusyhdistys ry) on maksanut Määräalasta Kaupungille etukäteen maanvuokraa ajalta jälkeen tämän kauppakirjan allekirjoituksen, sitoutuu Kaupunki palauttamaan Markkinointi-instituutille sen maksaman osan tontinvuokrasta, joka kohdistuu tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeiseen aikaan.

Ostajat vastaavat kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Asunto-osakeyhtiö vastaa tontin rekisteröinnistä ja siitä aiheutuvista kuluista.

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

- 5 Asunto-osakeyhtiö vastaa, että Määräalalle toteutetaan vapaarahoitteisia vuokraja/tai omistusasuntoja siten, että rakennusoikeudesta vähintään 40 (neljäkymmentä) prosenttia tulee toteuttaa omistusasuntoina.

Omistusasuntoina toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 (neljäkymmentä) prosenttia tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 (seitsemänkymmentä) huoneistoneliometriä.

Asunto-osakeyhtiö vastaa, että Määräalalle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C<sub>2013</sub>-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan toimittamaan Määräalalle toteutettavasta rakennuksesta Kaupungille rakennuslupakäsittelystä erillisen energiatehokkuustodistuksen, josta rakennuksen E-luku ilmenee vuonna 2013 voimassa olleiden määräysten mukaisesti laskettuna.

Todettakoon, että edellä tarkoitettua omistusasuntotuotannon kokonaisuutta, perheasuntojen keskipinta-alaa ja energiatehokkuusvaatimuksen toteutuminen todetaan Määräalalle ja Muille Määräaloille toteutettavien rakennusten muodostaman kokonaisuuden perusteella (keskiarvo).

- 6 Asunto-osakeyhtiö on velvollinen noudattamaan Määräalasta muodostettavaa tonttia koskevaa voimassa olevaa asemakaavaa nro 12515, ellei siitä myöhemmin myönnetä poikkeamispäätöstä.

- 7 Ostajista Asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki rakennushankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut, suostumukset ja vastaavat, sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

- 8 Myytävä Määräala on ollut osa suurempaa Tonteille sijoitettavaa kokonaisuutta, jolla sijaitsevilla rakennuksissa on rakennuspiirustusten mukaan ollut öljysäiliö ja polttoainevarasto sekä paino, jotka eivät Kaupungin tai Markkinointi-instituutin tiedon mukaan ole aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei Määräalalla ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka olisi aiheuttanut aiemmin tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Markkinointi-instituutti vastaa mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisen puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista voimassaolevan asemakaavan edellyttämään puhtaustasoon saakka, mikäli pilaantuminen on tapahtunut 1.7.1959 ja tämän kaupan allekirjoituspäivän välisenä aikana. Mikäli maaperän tai pohjaveden pilaantuminen on tapahtunut ennen Markkinointi-instituutin vuokra-ajan alkamista 1.7.1959, vastaa Kaupunki tässä tarkoitettua puhdistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin rakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista voimassaolevan asemakaavan mukaiseen viranomaisen edellyttämään puhtaustasoon saakka. Tavanomaisilla rakennustöillä tarkoitetaan puhtaan maan maankaivu-, louhinta-, kuljetus-, vastaanotto- ja

perustamiskustannuksia. Markkinointi-instituutilla on näyttötaakka pilaantumisen aiheutumisen tarkemmasta ajankohdasta, mikäli myytävällä alueella todettaisiin tässä tarkoitettua ennen tämän kaupan allekirjoituspäivää tapahtunutta pilaantumista ja Markkinointi-instituutti katsoisi, ettei pilaantuminen ole tapahtunut Markkinointi-instituutin vuokra-aikana.

Tässä todettu Kaupungin vastuu maaperän ja pohjaveden pilaantumisen puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Markkinointi-instituutti vastaa Määräalalla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista siltä osin kuin ne kohdistuvat Markkinointi-instituutin vuokra-aikaan. Markkinointi-instituutin vastuusta on sovittu tarkemmin Markkinointi-instituutin ja Rahaston/Yhtiöiden välisessä sopimuksessa maanvuokraoikeuden ennenaikaisesta päättämisestä.

Mikäli em. jätteet tai vanhat rakenteet ovat ajalta ennen Markkinointi-instituutin vuokra-ajan alkamista 1.7.1959, eivätkä ne liity Määräalalla oleviin rakennuksiin tai rakennusten aiempaan tai nykyiseen käyttöön ja niiden poistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin rakennustöihin nähden ylimääräiset kustannukset ylittävät 20 000 euroa, korvaa Kaupunki ylimenevän osan kustannuksista Asunto-osakeyhtiölle. Edellä mainitut kustannukset korvataan vain, jos korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen niiden toteuttamista. Muutoin Asunto-osakeyhtiö vastaa kaikista mainituista kustannuksista. Edellä mainittu Kaupungin korvausvastuu on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kaupunki ei vastaa missään tapauksessa maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta tai jätteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästyksestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Asunto-osakeyhtiölle tai kolmannelle saattaa aiheutua.

- 9 Määräala on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä ja liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan. Asunto-osakeyhtiö vastaa itse rakennusten liittämistä verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia liittymis- sekä muita mahdollisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja. Liittymis- ja muiden mahdollisten ehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat Asunto-osakeyhtiölle.
- 10 Ostajat ovat tietoisia viereisellä kiinteistöllä sijaitsevan uimahallin ilmanvaihdon mahdollisesti aiheuttamista ympäristöhäiriöistä.
- 11 Asunto-osakeyhtiö on velvollinen Määräalan osalta yhdessä korttelin 15520 tonttien sekä tarvittavilta osin myös yleisten alueiden ja muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien ja niille toteutettavien rakennusten toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.

Määräalalle ja muille Määräaloille toteutettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen tulee järjestää ajoyhteys korttelin 15520 tonttien n:ro 2 ja 19 kautta. Kaupunki sitoutuu korttelin 15520 tontin n:ro 2 ja 19 maanvuokraoikeuksien vuokranantajana myötävaikuttamaan tontin n:ro 2 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevien neuvotteluiden yhteydessä ja muutoin edesauttamaan osallistumalla tuleviin rasitesopimusneuvotteluihin

koskien tontin n:ro 2:n ja 19:n kautta kulkevaa ajo- ja kulkurasiteoikeutta Asunto-osakeyhtiölle ja Muille Asunto-osakeyhtiöille toteutettavaan pysäköintihalliin. Tässä tarkoitetun rasiteoikeuden kunnossapito-, ylläpito- ja peruskorjauskustannukset jaetaan korttelin eri tonttien kesken maanalaisissa pysäköintilaitoksissa sijaitsevien kaikkien autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Tässä sovitusta voidaan poiketa vain osapuolten yhteisesti sopimalla. Asunto-osakeyhtiöllä ei ole velvollisuutta osallistua tontin n:ro 2 mahdollisen rakennushankkeen edellyttämän kokonaan uuden ja nykyiseen verrattuna erilaisen ajoyhteyden rakentamiskustannuksiin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa 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).

Yleisten alueiden osalta Ostajat ovat velvollisia sopimaan Määräalan toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvontayksikön kanssa. Rasitteet laaditaan siten, että Asunto-osakeyhtiö vastaa rasitekustannuksista ja vastuista ja Rahasto toimii vain rasitesopimusten hyväksyjänä.

Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista, rasitteenluonteisista asioista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä niiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

12 Ostajat ovat on velvollisia noudattamaan 22.6.2015, 8.6.1998 ja 23.9.1977 allekirjoitettuja rasitesopimuksia. Mahdolliset vaatimukset tulee osoittaa suoraan Asunto-osakeyhtiölle, jolle vastuut rasitesopimusten toteuttamisesta siirtyvät tämän kaupan yhteydessä.

13 Määräalalla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Määräalan johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittauspalvelut, johtotietopalvelu, puhelin 09 310 31940).

Ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Määräalalla.

Mikäli Määräalasta muodostettavan tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

Kaupunki ei vastaa mistään Ostajille viivästyksestä johtuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, joita saattaa aiheutua mahdollisista johtosiirroista.

- 14 Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa Määräalalle maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita Määräalasta muodostettavan tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.
- 15 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
- 16 Mikäli Tontteihin kohdistuu eräänntyneitä vuokria, viivästyskorjoja, maksamattomia perimiskuluja tai katumaksuja, joiden peruste on syntynyt ennen tätä kauppaa, on kaupungilla Ostajia enempää kuulematta oikeus jatkaa niiden perimistä Markkinointi-instituutilta.
- 17 Ostajista Asunto-osakeyhtiö sekä omaan että Rahaston lukuun on tarkastanut Määräalan ja sen alueen. Ostajista Asunto-osakeyhtiö sekä omaan että Rahaston lukuun on todennut Määräalan vastaavan ominaisuuksiltaan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 18 Kaupunki ei vastaa mistään Asunto-osakeyhtiön hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.
- Kaupunki ei myöskään vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- tai muista kuluista, mikäli Asunto-osakeyhtiön hanketta koskevat luvat oikaisuvaatimuksen, valituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuvat, kumoutuvat tai niiden lainvoimaistuminen viivästyy.
- 19 Tätä kauppaa koskevat mahdolliset riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan kaupasta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.
- 20 Mikäli Asunto-osakeyhtiö ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja ja velvoitteita, kauppakirjaa rikkova Asunto-osakeyhtiö voidaan velvoittaa maksamaan sopimussakkoa Kaupungille kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.
- 21 Asunto-osakeyhtiö suorittaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun.

## LYKKÄÄVÄ EHTO

Markkinointi-Instituutin Kannatusyhdistys ry:n, Ostajien ja YIT Suomi Oy perustettavien yhtiöiden lukuun välinen sopimus maanvuokraoikeuksien ennaikaisesta päättämisestä ja Kaupungin, [YIT Suomi Oy perustettavien yhtiöiden lukuun], Rahaston ja Markkinointi-instituutin väliset kaksi (2) määräalan kauppaa tonteista 91-15-520-8 ja 91-15-520-14 allekirjoitetaan samassa tilaisuudessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisen kanssa eikä mitään sopimusta katsota tehdyksi ennen kuin kaikki on tehty.

Tätä kauppakirjaa on tehty viisi yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi kummallekin Ostajalle, yksi Markkinointi-instituutille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun päivänä 2019



Helsingin kaupunki

Ostajat

YIT Suomi Oy perustettavan yhtiön lukuun

Suomen Osatontti II Ky

Valtakirjalla SuomenAsuntoHypoPankkiOy

Mikko Pätynen, valtakirjalla

Juho Pajari, valtakirjalla

Markkinointi-instituutti

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että x myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana ja valtakirjalla Mikko Pätynen YIT Suomi Oy:n puolesta perustettavan yhtiön lukuun ja valtakirjalla Juho Pajari Suomen Osatontti II Ky:n puolesta ostajina sekä Toni Berkowits maanvuokraoikeuden haltijana Markkinointi-instituutin puolesta 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            kuun            päivänä 2019