

## KAUPPAKIRJA

### MYYJÄ

Helsingin kaupunki,  
jota edustaa kiinteistölautakunta  
Y-tunnus 0201256-6  
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

### OSTAJA

SATO Oyj  
perustettavan tai perustettavien yhtiön/yhtiöiden lukuun  
Y-tunnus 0201470-5  
PL 401, 00601 HELSINKI

### KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kiinteistölautakunta 1.11.2012  
Kaupunginvaltuusto 12.12.2012

Päätöksestä ei ole jätetty oikaisuvaatimusta kuntalain mukaisessa määräajassa kiinteistöviraston kirjaamoon.

### SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunki järjesti 4.4.2011- 28.4.2011 välisenä aikana Leppäsuon tonttien 13414/20 ja 21 myyntiä koskeneen tarjouskilpailun. Rakentamattomat kerrostalotontit oli varattu korkeatasoiseen vapaarahoitteiseen omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Kilpailu oli avoin kaikille rakennuttajille, rakennusliikkeille ja muille organisaatioille, jotka kykenevät toteuttamaan kohteet. Ostaja teki molemmista tonteista korkeimman ostotarjouksen.

Kaupunginhallitus päätti 3.10.2011 (873 §) varata 31.12.2011 saakka Sato Oyj:lle Leppäsuon asuintontit 13414/20 ja 21 hankkeen jatko-suunnittelua varten ehdolla, että tehdyn tarjouksen mukainen kauppakirja allekirjoitetaan varausaikana. Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan perustellusta syystä jatkamaan varausaikaa enintään 30.6.2012 saakka. Kiinteistölautakunta on päätöksillään 8.3.2012 (151 §) ja 28.6.2012 (389 §) jatkanut varausaikaa 31.12.2012 saakka hankkeen jatkosuunnittelua varten.

### KAUPAN KOHTEET

Helsingin kaupungin 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin nro13414 tontit nrot 20 ja 21. Kiinteistötunnukset 91-13-414-20 ja 91-13-414-21.

Osoitteet: Pohjoinen Rautatiekatu 35 ja 33.

Tontit ovat merkitty kiinteistörekisteriin 20.2.2010. Tontin 13414/20 pinta-ala on 1 710 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 6 600 k-m<sup>2</sup>. Tontin 13414/21 pinta-ala on 1 262 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 400 k-m<sup>2</sup>.

KAUPPAHINNAT	Tontin 13414/20 kauppahinta on kymmenenmiljoonaa kolmesataa-tuhatta (10.300.000) euroa ja tontin 13414/21 kauppahinta on kuusi-miljoonaa kaksikymmentätuhatta (6.020.000) euroa.
MAKSUTAPA	Ostaja on maksanut molempien tonttien koko kauppahinnat kaupungin pankkitilille nro 200118-205059 / Nordea (maksutunnus To 5).
MUUT EHDOT	
1	Omistus- ja hallintaoikeudet kaupan kohteina oleviin tontteihin siirtyvät ostajalle heti.
2	Tontit myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaina.
3	<p>Kaupunki vastaa kaikista tontteihin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.</p> <p>Kaupunki vastaa tonteista kaupantekovuodelta maksuun pantavista kiinteistöveroista.</p> <p>Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirto-verosta.</p>
4	<p>Ostaja on tutustunut seuraaviin tontteja koskeviin asiakirjoihin:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lainhuutotodistus</li><li>- rasiustodistus</li><li>- tiedot kiinteistörekisteristä</li><li>- kaavakartat ja -määräykset</li><li>- naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja -määräykset</li><li>- tätä kauppa koskevat tarjouspyyntöasiakirjat.</li></ul>
5	Ostaja on tarkastanut tontit, niiden alueet sekä rajat. Ostaja on todennut tonttien ominaisuuksiltaan vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
6	Ostaja sitoutuu allekirjoittamalla tämän kauppakirjan noudattamaan alueen asemakaavan nro 11735 määräyksiä ellei niistä myönnetä poikkeuksia, Helsingin kaupungin ja tonttien 13414/15 - 17 ostajien välillä 10.4.2008 allekirjoitetun yhteistyösopimuksen ehtoja ja periaatteita ( <a href="#">liite 1</a> ) sekä 26.10.2010 päivättyä tontin 13414/19 liittymiskustannuserittelyä ( <a href="#">liite 2</a> ), korttelialueella käydyn arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen "Snadisti buli" mukaista laatutasoa, perusratkaisuja ja suunnitteluperiaatteita ( <a href="#">liite 3</a> ) sekä 23.3.2011 päivätyn myyntiesitteen ( <a href="#">liite 4</a> ) mukaisia ehtoja ja määräyksiä.

Ostaja tulee Helsingin kaupungin tilalle em. yhteistyösopimuksen osapuoleksi ja kaikki kaupunkia koskevat oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät ostajalle.

Ostaja on velvollinen maksamaan em. liittymiskustannuserittelyn mukaisen tontin 13414/19 autopaikkakorvauksen, liittymismaksun (kiinteä osa sekä arvio-osa) ja rahoituskustannukset muille sopijapuolille yhteistyösopimuksen ja liittymismaksuerittelyn ehtojen mukaisesti.

- 7 Kaupan kohteina oleville tonteille on rakennettava vapaarahoitteisia erityisen korkeatasoisia omistus- tai vuokra-asuntoja.
- 8 Toisen tontin rakentaminen on aloitettava viimeistään 31.12.2013 mennessä ja toisen tontin rakentaminen viimeistään 31.12.2014 mennessä. Rakennukset on rakennettava kokonaan valmiiksi kahden (2) vuoden kuluessa kyseisen tontin rakennustöiden aloittamisesta. Mikäli tonttien rakentaminen aloitetaan yhtäaikaaisesti, rakentaminen on aloitettava viimeistään 30.8.2014 mennessä ja rakennukset rakennettava kokonaan valmiiksi kahden ja puolen (2,5) vuoden kuluessa rakennustöiden aloittamisesta. Kaupunki voi myöntää rakennusaikaan pidennystä, mikäli rakentamisen viivästyminen on johtunut ostajasta riippumattomasta perustellusta syystä.
- Mikäli edellä mainittu rakentamisvelvollisuus laiminlyödään, kaupungilla on oikeus periä sopimussakkoa, jonka suuruus on kymmenen (10) prosenttia tontin kauppahinnasta kultakin alkavalta kalenterivuodelta.
- 9 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan ja yhteistyössä tonttien 13414/14 - 17 kanssa huolehtimaan po. tonttien rakentamisen edellyttämiä rasitteita koskevien sopimusten laatimisesta sekä mainittujen oikeuksien perustamisesta tonttien välille. Nämä vaatimukset koskevat mm. tarvittavia väestönsuojapaikkoja, muuntamoaa, jätehuonetta, pysäköintilaitoksen ilmanvaihdon vaatimia huonetiloja ja pystykanavia, rakenteiden ja laitteiden sijoituslupia katualueilla, yhteistä pysäköintilaitosta, yhteistä piha-aluetta ja metrovarausta tonttien alle sekä kunnallisteknisten johtojen ja laitteiden ym. sijoittamista pysäköintilaitoksessa ja sen alla.
- Helsingin kaupunki ei vastaa mistään rasitesopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.
- 10 Kiinteistöviraston geotekninen osasto on laatinut tonteille 3.1.2006 päivätyn rakennettavuusselvityksen. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan teettämään tarkemmat pohjatutkimukset. Kaupunki ei vastaa mistään tutkimuksissa mahdollisesti ilmenevistä seikoista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

11 Kaupunki on tehnyt ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ympäristökeskukselle, joka on antanut asiasta päätöksen 13.7.2007 (184 §). Ostaja on velvollinen talonrakentamisen yhteydessä puhdistamaan tontit edellä mainitun päätöksen mukaisesti valtioneuvoston asetuksen alempaan ohjearvotasoon.

Puhdistaminen toteutetaan tonttien rakentamisen yhteydessä, jolloin ostaja vastaa tonteilta löydetyn pilaantuneen maan kaivusta ja kuljettamisesta tonttiosaston osoittamalle käsittelyalueelle ympäristökeskuksen, tonttiosaston ja kunnostuksen valvojan ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa kunnostuksen valvonnasta, näytteiden analysoinnista ja pilaantuneiden maa-ainesten vastaanottomaksuista käsittelyalueilla.

Kaupunki maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Kaupunki maksaa kustannukset ostajan esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista yli 20 km:n etäisyydelle kohteesta. Ostajan tulee ilmoittaa tonttiosastolle (Johanna Hytönen, puhelin 09-310 36414) rakentamisen aloitusajankohta 2 viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva kaivun hidastuminen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tonttien alueella mahdollisesti olevat vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, betonirakenteet, rakennusjätteet yms.

Kaupunki ei vastaa maaperän kunnostamisesta tai tonteilla olevien rakenteiden poistamisesta mahdollisesti aiheutuvasta viivästyksestä työmaalle. Ylijäämämassojen sijoittamisesta kustannuksineen vastaa ostaja.

12 Tonteille rakennettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten energiatehokkuuteen ja rakennusten on täytettävä energiatehokkuusluokan A vaatimukset, ellen siihen myönnetä suunnittelullisista painavista syistä poikkeusta.

Ostaja on velvollinen viimeistään rakentamisen käynnistyessä esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun kiinteistöviraston hyväksymän energiatehokkuutta esittävän selvityksen.

- 13 Mikäli ostaja rikkoo kaupan ehtoja, ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin tontin 13414/20 osalta enintään miljoona kolmekymmentätuhatta (1.030.000) euroa ja tontin 13414/21 osalta enintään kuusi-sataakaksituhatta (602.000) euroa.
- 14 Mikäli kaupan kohteina oleville tonteille rakennettavien rakennusten kerrosala ylittää voimassa olevan asemakaavan nro 11735 merkityn asuin-, liike- tai toimistorakennusoikeuden määrän (6 600 ja 3 400 k-m<sup>2</sup>) yhteensä yli 100 k-m<sup>2</sup>, kaupungilla on oikeus periä ostajalta koko ylityksen osalta lisäkauppahintaa siten, että tontin kaupantekohetken ja lisäkauppahinnan määräämishetken väliseltä ajalta tarjottua yksikköhintaa tarkistetaan kolmen prosentin (3 %) vuotuisen koron mukaan. Tarkistettava yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>) on tontin kauppahinta jaettuna tontin rakennusoikeuden määrällä.
- Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun ensimmäinen rakennuslupa tontille on myönnetty ja sen mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöön otettavaksi.
- 15 Tästä kaupasta aiheutuvat riidat pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli näin menetellen ei saada ratkaisua, riita ratkaistaan suomen lakien mukaan Helsingin käräjäoikeudessa.
- 16 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
- 17 Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, xx. päivänä joulukuuta 2012

Sato Oyj  
perustettavan tai perustettavien yhtiön/yhtiöiden lukuun

Helsingin kaupunki

LIITTEET	Liite 1	Yhteistyösopimus 10.4.2008
	Liite 2	Tontti 13414/19 liittymiskustannukset 26.10.2010
	Liite 3	Korttelialueella noudatettava "Snadisti buli" -ehdotus
	Liite 4	Tonttien 13414/20 ja 21 myyntiesite 23.3.2011

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että \_\_\_\_\_ myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä \_\_\_\_\_ ostajana, 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, xx. päivänä joulukuuta 2012