

Asuntotontin (AK) myynti Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle (Vuosaari, Rastila, tontti 54001/3)

Liite 2: kaupan ehdot

1

Kauppahinta on 5 847 520 euroa ($560 \text{ euroa/k-m}^2 \times 10\,442 \text{ k-m}^2$).

2

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin ja kauppahinnan tultua maksetuksi.

Kauppahinta kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3

Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa, mikäli rakennusluvan, asemakaavan muutoksen tai poikkeamispäätöksen perusteella tontille toteutetaan pääkäyttötarkoitusten (asuin-, liike- tai vastaava) mukaista kerrosalaa enemmän kuin $10\,442 \text{ k-m}^2$.

Mikäli poikkeamispäätökseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin lainvoimaiseen asemakaavaan tai rakennuslupaan merkitty rakennusoikeus, kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa lisäkauppahintaa poikkeamispäätökseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

Lisäkauppahinnan lisäkerrosalaa määrättäessä huomioidaan porrashuonevähennys siten, että kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 k-m^2 ylittävältä osin ei peritä kauppahintaa.

Lisäkauppahintaa ei myöskään peritä asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava tai poikkeamispäätös sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen.

Lisäkauppahintaa peritään kultakin edellä mainitun kerrosalämäärän ($10\,442 \text{ k-m}^2$) ylittävältä kerrosneliömetriltä 560 euroa (560 euroa/k-m^2).

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan, poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta,

poikkeamispäätöksestä tai kaavamuutoksesta ilmenevästä rakennusoikeuden määrästä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Ostaja on velvollinen suorittamaan mahdollisen lisäkauppahinnan kaupungille (kiinteistöviraston tonttiosasto) viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan, poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kaupunki perii lisäkauppahintaa tontille toteutettavien rakennusten valmistumiseen ja käyttöön ottoon saakka.

4

Tontin myynti perustuu kaupunginhallituksen varauspäätökseen 22.4.2014 (482 §), tonttiosaston osastopäällikön yhteistyökumppanin hyväksymistä koskevaan päätökseen 24.6.2015 (120 §) ja tätä kauppaa koskevaan kaupunginhallituksen päätökseen.

Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 22.4.2014 (482 §) ja tonttiosaston osastopäällikön päätöksen 24.6.2015 (120 §) mukaisia ehtoja, ellei tämän tontin myyntiä koskevissa ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

5

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa.

Tontille toteutettavat asunnot tulee pitää vuokra-asutokäytössä 10 vuotta tontille toteutettavien rakennusten käyttöönotosta.

6

Tontin suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektin, rakennusviraston sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Ostaja on velvollinen tontille toteutettavan hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnittämään erityistä huomiota siihen, ettei tontin läheisyyteen sijoittuvan metroaseman tai metrolikenteen toiminta tontin rakentamisen johdosta esty tai häiriinny. Kaikista metroaseman käyttöön ja metrolikenteeseen mahdollisesti vaikuttavista toimenpiteistä

tulee sopia Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) kanssa hyvissä ajoin etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

7

Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavaa nro 12295 ja sen määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita ja muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

Ostaja on velvollinen tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa kiinteistöviraston tonttiosaston laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 28.9.2015), ellei tonttiosaston kanssa toisin sovita tai tonttiosasto toisin määrää.

Ostaja on velvollinen 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.

8

Ostaja on tietoinen siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aika-tauluun saattaa vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

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

Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin rakentamisen tonttia ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektilta ja kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Ostaja on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutus-aikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

9

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja tontin 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 liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toiminta-edellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katu- ja puisto-osaston palvelutoimiston kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

10

Ostaja on velvollinen sijoittamaan tonttia palvelevat autopaikat asemakaavan nro 12295 edellyttämällä tavalla tonteille 54001/2 ja 3 sijoittuvaan maanalaiseen pysäköintihalliin. Autopaikkoja saa kaavan mukaan sijoittaa myös LPA-tontille 54002/1.

Ostaja on velvollinen sopimaan tonteille 54001/2 ja 3 sijoittuvan maanalaisen pysäköintihallin toteuttamisesta ja käyttämisestä sekä autopaikkojen sijoittamisesta, pitämisestä, käyttämisestä, huollosta, ylläpidosta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista tontin 54001/2 kanssa.

Mikäli autopaikkoja sijoitetaan myös LPA-tontille 54002/1, on ostaja velvollinen kustannuksellaan sopimaan paikkojen hankkimisesta pitämisestä, käyttämisestä, huollosta, ylläpidosta ja uudistamisesta tontin 54002/1 vuokralaisen kanssa.

11

Vuokralainen vastaa osaltaan siitä, että LPA-tontilla 54002/1 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös tonttien 54008/5-8 sekä 54009/2 velvoiteautopaikat, ellei asema-kaavassa, poikkeamispäätöksissä tai rakennusluvissa jonkin tontin osalta ole toisin määrätty.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan autopaikkojen sijoittamisesta sekä sen edellyttämästä pysäköintilaitoksen korottamisesta po. pysäköintilaitoksen omistajan sekä tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/ toteuttajien kanssa ja edelleen suunnittelemaan ja toteuttamaan vaadittavan pysäköintilaitoksen korotuksen kaikkine siihen liittyvine toimenpiteineen kokonaisvastuuperiaatteella.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/toteuttajien kanssa pysäköintilaitokseen rakennettavien lisäpaikkojen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Mikäli osapuolet eivät keskenään toisin sovi, mainittuja kustannuksia ovat ainoastaan autopaikkojen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvät todelliset ja toteutuneet kustannukset ja po. kustannukset jaetaan osapuolten kesken pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, kiinteistöviraston tonttiosastolla on oikeus määrätä kustannusten jakamisesta ja ottaa tätä koskevat ehdot harkintansa mukaan tonttien luovutus sopimuksiin.

12

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä tontilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli tontin maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on ostajan otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kiinteistöviraston tonttiosastoon.

Ostajan kanssa on tehty aiemmin tontista lyhytaikainen maanvuokrasopimus (asuntotonttitoimiston toimistopäällikön päätös 13.12.2015, 349 §, A1154-925). Ostaja vastaa

kokonaisuudessaan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista, mikäli pilaantuminen on tapahtunut edellä mainitun lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisen (16.12.2015) jälkeen. Mikäli pilaantuminen on tapahtunut ennen edellä mainitun vuokra-ajan alkamista, korvaa kaupunki pilaantumisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Korvaus suoritetaan ainoastaan siinä tapauksessa, että korvattavista kustannuksista ja kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

Edellä mainittu kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa ostaja kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostaja vastaa kuitenkin tontin pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut ostajan toiminnasta ennen edellä mainitun lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamista (16.12.2015). Samoin ostaja vastaa edellä mainitun lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisen (16.12.2015) jälkeen aiheutuneesta tontin pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta.

13

Tontilla on osittain sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Tontilla saattaa siten olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

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, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontilla olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

14

Kaupungilla ja sen määrämällä on oikeus korvauksetta pitää tontilla ja toteuttaa tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan tai tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

15

Ostaja on velvollinen tontin osalta yhdessä korttelin 54001 sekä tarvittavilta osin myös yleisten alueiden ja muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.

Yleisten alueiden osalta ostaja on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

16

Ostaja on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, jonne on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen tontille. Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin.

Lisäksi ostaja on velvollinen tontin osalta selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helen Kaukolämmöltä, Helen Jäähdytykseltä, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuolloilta mainittujen tahojen tontille sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Edellä mainittujen tahojen niin vaatiessa, ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut vastaavat mahdollisesti

yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen mahdollisten jakokaappien syvennysten ja muiden vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tontilla sekä sille rakennettavassa rakennuksessa. Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa.

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

17

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla. Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) sekä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

18

Kaupunki ei vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että hanketta koskevat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

19

Kaupunki ei vastaa mistään ostajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

20

Jos ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 400 000 euroa.

Mikäli ostaja ei noudata kohdan 5 mukaista vuokra-asuntovelvoitetta, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa/asunto.

Sopimussakosta riippumatta ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä kiinteistökaupassa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua kaupungille tai kolmannelle.