

KAUPPAKIRJA**MYYJÄ**

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

(jäljempänä Kaupunki)

OSTAJA

1/1 Suomen Osatontti II Ky
Y-tunnus 2470638-2
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509, 00101 Helsinki

(jäljempänä Ostaja)

TOTEUTTAJA

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

(jäljempänä Toteuttaja)

**TOTEUTETTAVA
ASUNTO-OSAKEYHTIÖ**

Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Pilke
Y-tunnus 2904523-7
c/o Hartela Etelä-Suomi Oy
Ilmalantori 1
00240 Helsinki

(jäljempänä Asunto-osakeyhtiö)

Toteuttaja toimii Ostajan ja Asunto-osakeyhtiön sijasta Tontin kehittäjänä ja toteuttajana sekä rakennuttajana olevan Asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheen aikaisena osakkeenomistajana.

Toteuttajan kehittäjänä ja toteuttajana sekä mahdolliset Asunto-osakeyhtiön rakentamisen aikaiset vastuut suhteessa Kaupunkiin määräytyvät tämän kauppakirjan perusteella. Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö vastaavat tässä kauppakirjassa mainitulla tavalla Kaupungille siitä, että kaupan kohde toteutetaan kauppakirjassa sovituin ehdoin.

KAUPUNGIN PÄÄTÖS Kaupunkiympäristölautakunta X.X.201X, XX §

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49273 tontti 2

Kiinteistötunnus: 91-49-273-2

Osoite: Saaristolaivastonkatu 6

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.6.2018. Sen pinta-ala on 1 168 m² ja rakennusoikeus 3 850 k-m². Tontin asemakaavamerkintä on AK asuinkerrostalojen korttelialue.

(jäljempänä Tontti)

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata Hartela Etelä-Suomi Oy:lle Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49273 tontin 2 (AK) vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa varten 31.12.2020 saakka. Varauspäätös perustui Toteuttajan tekemään hakemukseen ja siinä ilmoitettuun prosenttiosuuteen, johon kauppahinta perustuu. Tontti luovutetaan myymällä.

Tällä kauppakirjalla Kaupunki myy Tontin varauksensaajan ja toteuttajan (Hartela Etelä-Suomi Oy) nimeämälle Ostajalle (Suomen Osatontti II Ky).

Samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoituksen kanssa allekirjoitetaan maanvuokrasopimus Ostajan ja Asunto-osakeyhtiön välillä. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen maanvuokrasopimuksen perusteella ja Toteuttaja Asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaana toteuttamaan Tontille tässä kauppakirjassa tarkoitetun asuinrakennuksen. Tämän kauppakirjan allekirjoituksin Ostaja sitoutuu sallimaan Tontille toteuttavan asuinrakennuksen tämän kauppakirjan mukaisen toteutuksen Kaupungin hyväksymien suunnitelmien ja mahdollisten suunnitelmamuutosten mukaisesti.

Edellä mainittu maanvuokrasopimus Ostajan ja Asunto-osakeyhtiön välillä sisältää osto-option, jolla asuinrakennuksen valmistuspäivänä ja siitä lukien Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ostaa määräosia kaupan kohteesta. Mikäli Ostaja myy, muutoin luovuttaa ja/tai vuokraa Tontin edelleen kolmannelle ennen kuin sille toteutettava asuinrakennus on otettu käyttöön ja kauppahinta on maksettu, Ostaja on velvollinen sisällyttämään luovutuskirjaan tai vuokrasopimukseen ehdon, josta ilmene edellä sovittu kiinteistön käyttöä rajoittava asuinrakennuksen toteutusvelvoite. Sovitun järjestelyn toteuttamiseksi ja järjestelyn selkeyden ylläpitämiseksi Osapuolten yhteisenä tarkoituksena on kuitenkin, ettei Ostaja myy, muutoin luovuta ja/tai vuokraa Tonttia kolmannelle osapuolelle ainakaan ennen kuin sille toteutettava asuinrakennus on otettu käyttöön ja kauppahinta 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.

VASTUUT JA VELVOITTEET SEKÄ MYÖTÄVAIKUTTAMISVELVOLLISUUS

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

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

KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta määräytyy tontille rakennettavien asuntojen ja muiden tilojen yms. velattoman kokonaismyyntihinnan sekä Ostajan ostotarjouksessaan ilmoittaman 18 % suuruisen prosenttiosuuden perusteella siten, että Tontin kauppahinta on Tontille rakennettavien asuntojen ja muiden tilojen yms. sekä määräalalle toteutettavien, Tonttia palvelevien auto- ja moottoripyöräpaikkojen osakkeiden velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna edellä sanotulla prosenttiluvulla. Todettakoon, että kauppahintaan lasketaan myös asunto-osakkeisiin liittyvät tontin lunastusosuudet.

Ostaja on Tontin kauppahinnan määrittämistä varten esittänyt Kaupungille arvionsa kohteen tulevasta velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneistoluetteloineen ja tontin lunastusosuuksineen sekä luettelon myytävistä muista tiloista (alustava myyntihinnasto, 4.3.2019). Laadittu kokonaismyyntihinta-arvio on pyritty laatimaan siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin vastaisuudessa toteutuvaa kohteen lopullista velatonta kokonaismyyntihintaa.

Kaupanteossa noudatetaan ilmoitettua hintaa (alustava myyntihinnasto, 4.3.2019) 30.6.2019 saakka. Kauppahintaa tarkistetaan laskemalla kauppahinnalle 1.7.2019 alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen prosentin vuotuinen korko.

Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti liikaa suoritettua kauppahintaa Ostajalla kaupunginhallituksen varauspäätöksen 10.4.2017 (372 §, päätöskohta A) mainittujen periaatteiden mukaisesti.

LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä Tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa kaupunginhallituksen varauspäätöksen 10.4.2017 (372 §, päätöskohta A) mainittujen periaatteiden mukaisesti. Lisäkauppahinnan suorittaa Toteuttaja.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia myymään Tontille toteutettaviin asuntoihin ja liike- ynnä muihin mahdollisiin tiloihin oikeuttavat osakkeet vähintään niiden kulloisenkin myyntiajankohdan käypään arvoon, ellei toisin sovita. Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja eivät muutoinkaan saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat Kaupungille tulonmenetyksiä Tontin kauppahinnasta.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia toimittamaan mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten tiedot kohteen lopullisesta toteutuneesta velattomasta kokonaismyyntihinnasta Kaupungille kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei erikseen toisin sovita.

Osapuolet toteavat, että Kaupungilla ei ole oikeutta periä kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen lisäkauppahintaa Ostajalta, vaan lisäkauppahinnasta vastaa jatkossa Asunto-osakeyhtiö / Toteuttaja.

MAKSUTAPA

Ostaja maksaa nyt kauppahintana (alustava myyntihinnasto 4.3.2019) 3.767.709,06 euroa.

Kauppakirjan allekirjoitushetken mukainen koko kauppahinta (alustava myyntihinnasto 4.3.2019) kuitataan maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

MUUT EHDOT

A Tontin toteuttaminen ja käyttö

- 1 Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö ovat velvollisia kokonaisvastuuperiaatteella toteuttamaan Tontille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja. Tontti tulee toteuttaa kaupunginhallituksen varauspäätöksen (10.4.2017, § 372) tarkoittaman arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti.

Tontille toteutettavien asuntojen asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- 2 Toteuttajan tulee kaupunginhallituksen varauspäätöksen (10.4.2017, § 372 päätöskohta A) mukaisesti osaltaan ja yhdessä korttelin 49273 tonttien 1, 4, 5, 6, 10, 11 ja 12 muiden varauksensaajien/toteuttajien kanssa huolehtia siitä, että Tontti ja tontit 49273/1, 4, 5, 6, 10, 11 ja 12 toteutetaan valmiiksi 31.12.2021 mennessä.
- 3 Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C₂₀₁₃-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi.
- 4 Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö ovat velvollisia noudattamaan Tonttia koskevaa asemakaavaa nro 12010, ellei siitä myöhemmin myönnetä poikkeamis päätöstä.
- 5 Toteuttaja ja Asunto-Osakeyhtiö ovat velvollisia kustannuksellaan hankkimaan kaikki rakennushankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut, suostumukset ja vastaavat, sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.
- 6 Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan / rakentamaan Tonttia palvelevat autopaikat yhteispihatontin 49273/13 maanalaiselle määräalalle. Määräala tullaan vuokraamaan Asunto-osakeyhtiölle erikseen.
- 7 Asunto-osakeyhtiö on velvollinen Tontin osalta yhdessä korttelin 49273 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.

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 Asunto-osakeyhtiö on velvollinen sopimaan Tontin sekä yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön kanssa.

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

B Rakentamiskelpoisuus

- 8 Kaupunki ilmoittaa, että Tontilla ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperä on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan 17.6.2003 antaman päätöksen 260 § YMK 360/580-03 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti: Fortum Oil and Gas Oy Laajasalon terminaalin pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen loppuraportti (Fortum Oil and Gas Oy, 16.1.2004), jota on täydennetty 11.11.2004.

Lisäksi Saaristolaivastonkadulta, Tontin läheisyydestä, on poistettu pilaantunutta maata. Tehdyistä toimenpiteistä on laadittu raportti (Turumankadun ja Saaristolaivastonkadun risteyksen öljyisen maan poisto, Vahanen Environment Oy, 2.11.2018).

Tontti on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (23.5.2018) on tämän kauppakirjan liitteenä. Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta. Toteuttajien tulee liittää tietojärjestelmän kohderaportti alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan.

Mikäli Tontilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske kiinteistön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Toteuttajat vastaavat pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö vastaavat Tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

- 9 Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausspalvelut, johtotietopalvelu, puhelin 09 310 31940).

Ostaja ja Asunto-osakeyhtiö ovat velvollisia 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, Toteuttaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

Kaupunki ei vastaa mistään Toteuttajalle tai Asunto-osakeyhtiölle viivästyksestä johtuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, joita saattaa aiheutua mahdollisista johtosiirroista.

C Kruunuvuorenrannan alueelliset ehdot

10 Alueellinen palveluyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen ryhtymään Kaupungin määräämin ehdoin osakkeenomistajaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:hyn. Mainittu palveluyhtiö toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen.

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tekemään palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen merkintähinnan laskutusta varten (Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy, c/o: Realia Isännöinti Oy, Jari Paavilainen, Vuorikatu 15 A, 00100 HELSINKI).

Lisäksi Asunto-osakeyhtiö on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle rakennusvalvontapalveluiden hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Mikäli Tontin hallintaoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tällöin samalla siirtämään merkintä- ja käyttösopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle omistajalle/haltijalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

11 Yhteistilat palveluyhtiön tiloissa

Tontin asemakaavan nro 12010 edellyttämistä yhteistiloista 1/3 (0,5 % kaavan merkitystä tontin kerrosalasta) tulee sijoittaa alueellisen palveluyhtiön toteuttamiin yhteiskerhotiloihin, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Asunto-osakeyhtiö on tätä varten velvollinen osallistumaan alueellisen palveluyhtiön toimintaan ja kustannuksiin alueellisten yhteiskerhotilojen osalta merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisin ehdoin.

12 Piha-alueet

Tonttia palvelevat piha-alueet sijoittuvat korttelin 49273 yhteispihatontille (AH) 13. Yhteispihatontti vuokrataan pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle, joka toteuttaa yhteispihatontin 49273/13.

Toteuttaja on velvollinen osallistumaan yhteispihatontin suunnitteluun ja toteuttamiseen yhdessä palveluyhtiön, korttelin 49273 muiden varauksensaajien sekä kaupungin yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen osallistumaan alueellisen palveluyhtiön toimintaan ja kustannuksiin piha-alueiden osalta merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisin ehdoin.

13 Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen järjestämään Tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, pienkartonki ja muovi) Kruunuvuorenrantaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Asunto-osakeyhtiö on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään Tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä myös yhtiö) osakkeenomistajaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päättä.

Asunto-osakeyhtiö on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevasta päätöksestä
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen Tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönottavaksi hyväksymistä.

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

Ostaja ja Asunto-osakeyhtiö ovat velvollisia korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen Tontilla ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Edelleen Ostaja ja Asunto-osakeyhtiö ovat velvollisia korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön Tontilla.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään Kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan Tontin jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli Tontin hallintaoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiötä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle/haltijalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

14 Työmaalogistiikka

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan Tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden (Pekka Mukkala, p. 09 310 38 515) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Toteuttaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kruunuvuorenrannan alueelle laadittua alueen yleistä logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmienperusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Toteuttaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli Toteuttaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä 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 täysimääräisinä Toteuttajalta.

15 Elinkelpoisen puuston säilyttäminen

Toteuttaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on olemassa olevan elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen.

Kaupunki teettää alueella harkintansa mukaan puustokartoituksen elinkelpoisen puuston kartoittamiseksi.

Toteuttaja on kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan teettämään Tontilla ja toteuttamisen edellyttämien työmaa-alueiden osalta tarkentavan puustokartoituksen ja vaadittaessa esittämään sen Kaupungin hyväksyttäväksi. Elinkelpoiset puut on tällöin esitettävä hankkeen (piha)suunnitelmissa.

Toteuttaja on velvollinen osaltaan huolehtimaan, etteivät em. kaupungin hyväksymissä suunnitelmissa säilytettäviksi mahdollisesti osoitettavat puut Toteuttajien hankkeen toteuttamisen tai Tontin käytön johdosta tuhoudu tai vahingoitu. Toteuttaja on velvollinen sisällyttämään puuston säilyttämistä koskevat ohjeet kohteen urakka- ja muihin toteutussopimuksiin. Kaupunki tai sen määräämä järjestää Tontilla harkintansa mukaan katselmuksen em. sopimusehtojen noudattamiseksi rakentamistoiminnan päätyttyä Tontilla.

16 Valotaide

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan Tonttia sekä sille rakennettavia rakennuksia koskevan valotaidesuunnitelman sekä valotaiteen toteuttamista koskevan kustannusarvion Kaupungin tai sen määräämän antamien ohjeiden mukaisesti. Toteuttaja on velvollinen hyväksyttämään po. suunnitelman ja kustannusarvion Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmällä.

Tontti ja sille tulevat rakennukset on suunniteltava ja rakennettava Kaupungin hyväksymää valotaidesuunnitelmaa noudattaen, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Toteuttaja vastaa kaikista valotaidesuunnitelman toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Asunto-osakeyhtiö omistaa Tontille rakennettavat valaistuslaitteet ja valotaideteokset.

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen kustannuksellaan pitämään edellä mainituin tavoin Tontille ja/tai sillä oleviin rakennuksiin toteutettavat valaistuslaitteet ja valotaideteokset kunnossa ja puhtaana. Asunto-osakeyhtiö vastaa kustannuksellaan myös po. laitteiden ja teosten ylläpidosta, huollosta, mahdollisesta perusparantamisesta ja uusimisesta.

Asunto-osakeyhtiöllä ei ole ilman Kaupungin suostumusta oikeutta purkaa tai muutoin poistaa po. laitteita ja/tai teoksia käytöstä.

Korttelin 49273 tonteille toteutetaan yhteinen valotaideteos. Kaupungin tonttien vuokralaiset ja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien omistajat/haltijat ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaideteoksen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

D Muut ehdot

- 17 Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyvät Ostajalle heti.
- 18 Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.
Kiinteistörekisteriin ei ole merkitty Tonttiin kohdistuvia rasitteita.
- 19 Ostaja, Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat tutustuneet seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:
- lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisterin tiedot
 - kaavakartta ja –määräykset
 - lähialueen kiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset
 - Tonttia koskeva kaupunginhallituksen varauspäätös 10.4.2017 (372 §, päätöskohta A) liitteineen

- Laajasalon terminaalin pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen loppuraportti (Fortum Oil and Gas Oy, 16.1.2004) ja sen täydennys (11.11.2004)
- raportti Turumankadun ja Saaristolaivastonkadun risteuksen öljyisen maan poistosta (Vahanen Environment Oy, 2.11.2018)
- maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportti (10000351, 23.5.2018)

Ostaja, Asunto-Osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat tietoisia, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

20 Ostaja, Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat tarkastaneet Tontin, sen alueen ja rajat. Ostaja ja Toteuttajat ovat todenneet kiinteistön ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

21 Kaupunki vastaa kaikista tontin omistajalle kuuluvista, Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeen.

Kaupunki vastaa Tontista kaupantekovuodelta 2019 maksuunpantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

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

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

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

24 Ostaja on velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että Asunto-osakeyhtiö suorittaa sille tässä kauppakirjassa asetetut velvoitteet asettamalla tarvittavat ehdot Ostajan ja Asunto-osakeyhtiön välisiin sopimuksiin. Ostaja ei saa asettaa sen ja Asunto-osakeyhtiön välisessä maanvuokrasopimuksessa tai muissa sopimuksissa sellaisia ehtoja, jotka ovat ristiriidassa tässä kauppakirjassa Asunto-osakeyhtiölle asetettujen velvoitteiden kanssa, tai voisivat muuten vaarantaa Asunto-osakeyhtiölle tässä kauppakirjassa asetettujen velvoitteiden suorittamisen.

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

25 Kaupunki ei vastaa mistään Ostajan, Asunto-osakeyhtiön ja Toteuttajan 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 Ostajan, Asunto-osakeyhtiön ja Toteuttajan hanketta koskevat luvat oikaisuvaatimuksen, valituksen tai ylemmän

toimielimen päätöksen johdosta muuttuvat, kumoutuvat tai niiden lainvoimaistuminen viivästyy taikka niiden hyväksyminen pitkittyy tai estyy tai lupia ei myönnetä hakijan edellyttämällä tavalla.

- 26 Tätä kauppaa koskevat mahdolliset riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan kaupasta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.
- 27 Mikäli Asunto-osakeyhtiö, Toteuttaja tai Ostaja ei noudata tämän kauppakirja ko. tahoille asettamia ehtoja tai velvoitteita, ehdon tai velvoitteen laiminlyönyt taho voidaan velvoittaa suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimussakkoasiasta hyvässä hengessä ja siten, että tontin asuinrakennushanke saadaan suunnitellusti toteutettua.
- Sopimussakosta riippumatta velvollisuutensa laiminlyönyt on velvollinen korvaamaan kaupungille tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.
- 28 Ostaja suorittaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun ja vastaa myös muista mahdollisista viranomaismaksuista.

Tätä kauppakirjaa on tehty 5 yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle, yksi Toteuttajalle, yksi Asunto-osakeyhtiölle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun päivänä 2019

Helsingin kaupunki

Suomen Osatontti II Ky

Juho Pajari
valtakirjalla

Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Pilke

Johanna Närhi
isännöitsijä

Hartela Etelä-Suomi Oy

Johanna Närhi
valtakirjalla

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana sekä Suomen Osatontti II Ky 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 kuun päivänä 2019