

KAUPPAKIRJALUONNOS xx.xx.2019**MYYJÄ**

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

(jäljempänä Kaupunki)

OSTAJA

Asunto Oy Helsingin Avalon
Y-tunnus 2943018-6
c/o Peab Oy
Karvaamokuja 2 A, 00380 HELSINKI

(jäljempänä Ostaja)

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunkiympäristölautakunta X.X.2019, XX §

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49274 tontti 1

Kiinteistötunnus: 91-49-274-1

Osoite: Saaristolaivastonkatu 8

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.11.2018. Sen pinta-ala on 1 062 m² ja rakennusoikeus 3 650 k-m². Tontin asemakaavamerkintä on AK asuinkerrostalojen korttelialue.

(jäljempänä Tontti)

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata Peab Oy:lle Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49274 tontin 1 (AK) vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa varten 31.12.2020 saakka. Varauspäätös perustui Peab Oy:n tekemään hakemukseen ja siinä ilmoitettuun prosenttiosuuteen, johon kauppahinta perustuu. Tontti varattiin luovutettavaksi myymällä.

Tällä kauppakirjalla Kaupunki myy Tontin varauksensaajan nimeämälle Ostajalle (Asunto Oy Helsingin Avalon).

KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta määräytyy tontille rakennettavien asuntojen ja muiden tilojen yms. velattoman kokonaismyyntihinnan sekä Ostajan ostotarjouksessaan ilmoittaman 21,1 % 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.

Ostaja on Tontin kauppahinnan määrittämistä varten esittänyt Kaupungille arvionsa kohteen tulevasta velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneistoluetteloiheen ja luettelon myytävistä muista tiloista (alustava myyntihinnasto, 16.12.2019). Laadittu kokonaismyyntihinta-arvio on pyritty laatimaan siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin vastaisuudessa toteutuvaa kohteen lopullista velatonta kokonaismyyntihintaa.

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

LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä Ostajalta Tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa kaupunginhallituksen varauspäätöksen 10.4.2017 (372 §) mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Ostaja on velvollinen myymään Tontille toteutettaviin asuntoihin ja liike- ynnä muihin mahdollisiin tiloihin ja määrälalle sijoitettaviin autopaikkoihin ja mahdollisiin moottoripyöräpaikkoihin oikeuttavat osakkeet vähintään niiden kulloisenkin myyntiajankohdan käypään arvoon, ellei toisin sovita. Ostaja ei muutoinkaan saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat Kaupungille tulonmenetyksiä Tontin kauppahinnasta.

Ostaja on velvollinen toimittamaan mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten tiedot kohteen lopullisesta toteutuneesta velattomasta kokonaisyntihinnasta Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelulle) viipymättä, kun tiedot ovat saatavissa (asunnot ja autopaikat myyty), kuitenkin viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt Tontille rakennettavan asuinrakennuksen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

MAKSUTAPA

Ostaja maksaa nyt kauppahintana (alustava myyntihinnasto 16.12.2019) 4 728 041,58 euroa.

Kauppakirjan allekirjoitushetken mukainen koko kauppahinta (alustava myyntihinnasto 16.12.2019) kuitataan maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

MUUT EHDOT

A Tontin toteuttaminen ja käyttö

- 1 Ostaja on velvollinen 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 Ostajan tulee kaupunginhallituksen varauspäätöksen (10.4.2017, § 372) mukaisesti osaltaan ja yhdessä korttelin 49274 tonttien 2, 3-10 muiden varauksensaajien/toteuttajien kanssa huolehtia siitä, että Tontti ja tontit 49274/2 ja 3-10 toteutetaan valmiiksi 31.12.2021 mennessä.

Kaupunki voi hakemuksen perusteella varauksensaajista/toteuttajista riippumattomasta ja perustellusta syystä pidentää mainittua määräaikaa.

- 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 Ostaja on velvollinen noudattamaan Tonttia koskevaa asemakaavaa nro 12010, ellei siitä myöhemmin myönnetä poikkeamispäätöstä.
- 5 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki rakennushankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut, suostumukset ja vastaavat, sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.
- 6 Autopaikat AH-tontin 49274/11 maanalaisella määrälalla
- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan / rakentamaan Tonttia palvelevat autopaikat yhteispihatontin 49274/11 maanalaiselle määrälalle. Määräala tullaan vuokraamaan Ostajalle erikseen.
- Vieraspaikat LPA-tontilla 49273/3
- Pysäköintitontti (LPA) 49273/3 on kaavassa osoitettu tonttien 49274/5 ja 8 autopaikoille. Rakennuttajakokouksissa ja alueryhmissä on kuitenkin sovittu, että pysäköintitontille (LPA) 49273/3 sijoitetaan tonttien 49274/1, 2, 3, 8, 9 ja 10 vieraspaikat.
- Ostaja on velvollinen yhdessä tonttien 49274/2, 3, 8, 9 ja 10 sopimaan pysäköintitontin (LPA) 49273/3 toteuttamisesta ja tarvittavien lupien ja vastaavien hakemisesta.
- 7 Ostaja on velvollinen Tontin osalta yhdessä korttelin 49274 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 Ostaja 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.

Ostaja on tietoinen korttelia 49274 koskevasta, 9.5.2019 allekirjoitetusta yhteisjärjestelysopimuksen esisopimuksesta ja osaltaan velvollinen noudattamaan sitä.

B Rakentamiskelpoisuus

- 8 Tontilla ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää 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 alueella on vuonna 1997 tehty maaperän kunnostustöitä, joista on laadittu selvitys 9.9.1997 ja raportti: Neste Oy:n Laajasalon terminaalin maaperän haitta-ainetutkimus, PTI-Soil Oy, 19.8.1997.

Rakennustöiden yhteydessä alueella on tehty lisätutkimuksia ja poistettu pilaantunutta maata Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikön 13.6.2019 antaman lausunnon ID-19-01195 mukaisesti. Toimenpiteistä on laadittu raportti: Pilaantuneen maaperän kunnostus, Saaristolaivastonkatu 8-10, Helsinki, Vahanen Environment Oy, 12.12.2019. Ympäristöpalvelut on antanut raportin tarkastamista koskevan kirjeen 2.1.2020.

Ostaja on tutustunut edellä mainittuihin raportteihin ja kirjeeseen.

Mikäli Tontilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske Tontin myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

Ostaja vastaa myytävällä kiinteistöllä 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. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittauspalvelut, johtotietopalvelu, puhelin 09 310 31940).

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 po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

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

10 Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun 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.

Tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan Helsingin kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan Tontin rakentamiskelpoisuuden kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alue-rakentamisprojektilta, rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudelta ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulta.

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.

C Kruunuvuorenrannan alueelliset ehdot

11 Alueellinen palveluyhtiö

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

Ostaja 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. Ostaja 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 Ostaja on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttö sopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle rakennusvalvontapalveluiden hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Mikäli Tontin hallintaoikeus rakennuksiineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään merkintä- ja käyttö sopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle omistajalle/haltijalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

12 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.

Ostaja on tätä varten velvollinen osallistumaan alueellisen palveluyhtiön toimintaan ja kustannuksiin alueellisten yhteiskerhotilojen osalta merkintä- ja käyttö sopimuksen mukaisin ehdoin.

13 Piha-alueet

Tonttia palvelevat piha-alueet sijoittuvat korttelin 49274 yhteispihatontille (AH) 49274/11. Yhteispihatontti vuokrataan pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle, joka toteuttaa yhteispihatontin 49274/11. Todettakoon, että yhteispihatontin maanalaiset määräalat tullaan erikseen vuokraamaan korttelin 49274 asuntotonttien vuokralaisille/omistajille pysäköintitarkoituksiin.

Ostaja velvollinen osallistumaan yhteispihatontin suunnitteluun ja toteuttamiseen yhdessä palveluyhtiön, korttelin 49274 muiden varauksensaajien sekä kaupungin yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Ostaja on velvollinen osallistumaan alueellisen palveluyhtiön toimintaan ja kustannuksiin piha-alueiden osalta merkintä- ja käyttö sopimuksen mukaisin ehdoin.

14 Alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä

Ostaja 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.

Ostaja 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.

Ostaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, toteutus-, merkintä- ja käyttö sopimukset 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, Ostaja 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 on velvollinen 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. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Edelleen Ostaja on velvollinen 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 käyttööntoon mennessä, Ostaja 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, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiötä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle/haltijalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

15 Työmaalogistiikka

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

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tontikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kruunuvuorenrannan alueelle laadittua alueen yleistä logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmienperusteella antamia ohjeita ja

määräyksiä. Ostaja 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 Ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä Ostaja 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 Ostajalta.

16 Elinkelpoisen puuston säilyttäminen

Ostaja 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.

Ostaja 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.

Ostaja on velvollinen osaltaan huolehtimaan, etteivät em. kaupungin hyväksymissä suunnitelmissa säilytettäviksi mahdollisesti osoitettavat puut Ostajan hankkeen toteuttamisen tai Tontin käytön johdosta tuhoudu tai vahingoitu. Ostaja 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.

17 Valotaide

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan Tonttia sekä sille rakennettavia rakennuksia koskevan valotaidesuunnitelman sekä valotaiteen toteuttamista koskevan kustannusarvion Kaupungin tai sen määräämän antamien ohjeiden mukaisesti. Ostaja 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. Ostaja vastaa kaikista valotaidesuunnitelman toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Selvyiden vuoksi todetaan, että Ostaja omistaa Tontille rakennettavat valaistuslaitteet ja valotaideteokset.

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

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

Korttelin 49274 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

- 18 Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyvät Ostajalle heti.
- 19 Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.
Kiinteistörekisteriin ei ole merkitty Tonttiin kohdistuvia rasitteita.
- 20 Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:
- lainhuutotodistus
 - rasitustodistus
 - kiinteistörekisterin tiedot
 - kaavakartta ja –määräykset
 - lähialueen kiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset
 - Tonttia koskeva kaupunginhallituksen varauspäätös 10.4.2017 (372 §) liitteineen
 - Korttelia 49274 koskeva yhteisjärjestelysopimuksen esisopimus, allekirjoitettu 9.5.2019
 - Fortum Oil and Gas Oy Laajasalon terminaalin pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen loppuraportti (Fortum Oil and Gas Oy, 16.1.2004)
 - Fortum Oil Oy Laajasalon terminaalin pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen loppuraportin täydennys, 11.11.2004
 - Neste Oy:n Laajasalon terminaalin maaperän haitta-ainetutkimus, PTI-Soil Oy, 19.8.1997
 - Pilaantuneen maaperän kunnostus, Saaristolaivastonkatu 8-10, Helsinki, Vahanen Environment Oy, 12.12.2019
 - Ympäristöpalvelujen raportin tarkastamista koskeva kirje, 2.1.2020.
- Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.
- 21 Ostaja on tarkastanut Tontin, sen alueen ja rajat. Ostaja on todennut kiinteistön ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 22 Kaupunki vastaa kaikista 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 kaupantekovuodelta 2020 maksuunpantavasta kiinteistöverosta.
- Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.
- Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 23 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.

- 24 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
- 25 Kaupunki ei vastaa mistään Ostajan 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 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 Ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja tai velvoitteita, Ostaja 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 3 yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun päivänä 2019

Helsingin kaupunki

Asunto Oy Helsingin Avalon

xx

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana sekä Asunto Oy Helsingin Avalon 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