

SOPIMUS JA ESISOPIMUS

Osapuolet	A.	<p>1. Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4 Y-tunnus 2373062-0</p> <p>2. Jealha Oy perustettavan yhtiön lukuun Y-tunnus 15473898 (esisopimuksen tontin 43123/2 osien luovutuksensaajana)</p> <p>c/o Jere Hanttu, Purjetuulenkuj 5 B 2, 00850 Helsinki</p> <p>(jäljempänä tontinomistaja)</p>
	B.	<p>Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta Y-tunnus 0201256-6 PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI</p> <p>(jäljempänä kaupunki)</p>
Kaupungin päätös		Kiinteistölautakunta xx.3.2014
Sopimuksen ja esisopimuksen tarkoitus		Tällä sopimuksella tontinomistaja ja kaupunki sitoutuvat, maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun perusteella, tontinomistajan omistaman Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43123 tontin nro 1 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12220 (jäljempänä kaavamuutos) liittyen, sopimaan tontinomistajan velvollisuudesta osallistua alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja kaavamuutoksen toteutuksesta seuraavaa:
I Esisopimus		Osapuolet tekevät seuraavat alueluovutukset:
	A	Kaupunki luovuttaa tontinomistajalle kiinteistöstä 091-043-9901-0100 noin 416 m ² :n suuruisen alueen, kiinteistöstä 091-043-9903-0100 noin 23 m ² :n suuruisen alueen ja kiinteistöstä 091-405-0005-0037 noin 902 m ² :n suuruisen alueen AK-tonttiin 43123/3 ja kiinteistöstä 091-405-0005-0037 noin 2 746 m ² :n suuruisen alueen AK-tonttiin 43123/2.
	B	Tontinomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-43-123-1 noin 298 m ² :n suuruisen alueen AK-tonttiin 43123/4, noin 681 m ² :n suuruisen alueen AH-tonttiin 43123/7 ja noin 5 m ² :n suuruisen alueen yleiseen alueeseen 091-043-9901-0000.
	./.	Luovutuskohteet on merkitty oheiseen liitekarttaan KV/To/UMV/14.1.2014.
		Aluejärjestelyssä noudatetaan seuraavia ehtoja:
	1	<p>Luovutettavat alueet on hinnoiteltu seuraavasta:</p> <p>Kaupungin omistamien AK-tontin 43123/3 osien (1 341 m²) kauppahinta on 1 580 400 euroa (2 195 k-m² x 720 e/k-m²) ja AK-tontin 43123/2 osan (2 746 m²) kauppahinta 3 035 520 euroa (4 216 k-m² x 720 e/k-m²) eli yhteensä 4 615 920 euroa.</p>

Tontinomistajan omistamien AK-tontin 43123/4 osan (298 m²) kauppahinta on 298 800 euroa (415 k-m² x 720 e/k-m²), AH-tontin 43123/7 osan kauppahinta 37 455 euroa (681 m² x 55 e/m²) ja yleisen alueen 091-043-9901-0000 osan kauppahinta 275 euroa (5 m² x 55 e/m²) eli yhteensä 336 530 euroa.

- 2 Tontinomistaja maksaa aluejärjestelyjen johdosta kaupungille välirahaa 4 279 390 euroa.

Välirahalle maksetaan kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulemisesta maksupäivään saakka kolmen (3) prosentin vuotuinen korko.

Väliraha maksetaan siten, että puolet (½) eli 2 139 695 euroa korkoineen suoritetaan lopullisen luovutuskirjan yhteydessä ja puolet (½) eli 2 139 695 euroa korkoineen suoritetaan silloin, kun tontille 43123/2 rakennettaville asuinrakennuksille myönnetty rakennuslupa on saanut lainvoiman kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

- 3 Lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

- 4 Omistus- ja hallintaoikeudet luovutettaviin alueisiin siirtyvät yhtiölle lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä.

- 5 Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei sen luovuttamilla kiinteistöjen määräaloilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on tontinomistajan otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa ennen alueiden luovuttamista tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että 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 siihen asti, kun luovutettavat alueet on otettu ensimmäisen kerran asemakaavan nro 12220 mukaiseen käyttöön. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa tontinomistaja kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Tontinomistaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei sen luovuttamilla määräaloilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuoden 1968 asemapiirustuksen mukaan tontilla 43123/1 on ollut öljysäiliö sekä rakennuksessa polttoaineen varastointihuone ja kattilahuone. Tontinomistajan tulee esittää luotettava selvitys em. tiloja ympäröivän maaperän puhtaudesta ennen esisopimuksen allekirjoittamista. Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan mahdollisesta maaperän puhdistamisesta asemakaavan nro 12220 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

- 6 Tontinomistajan omistukseen siirtyvälle AK-tontille 43123/2 (4 600 k-m²) saa rakentaa sääntelemättömiä ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistus- tai vuokra-asuntoja.
- 7 Lisäksi noudatetaan jäljempänä olevan Sopimuksen kohtia 5 - 8 ja kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

II Sopimus

Tontinomistaja ja kaupunki sopivat seuraavaa:

- 1 Tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 216 000 euroa.
- Korvaus tulee maksaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös. Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kolmella (3) prosentilla vuodessa.
- Tontinomistajan tulee ilmoittaa poikkeamispäätöksestä kirjallisesti Helsingin kaupungin kiinteistövirastolle kuukauden kuluessa poikkeamispäätöksen myöntämisestä.
- Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi tontinomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden tonttiin 91-43-123-1 luovuttamalla kaupungille tonttiin vahvistetuista yhteensä 1 216 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut panttikirjat tai antavat vaihtoehtoisesti kiinteistöviraston hyväksymän muun vakuuden.
- 2 Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen edellyttämistä YK-tontilla 43123/1 sijaitsevien nykyisten rakennusten, rakenteiden, johtojen ja kaapeleiden purku- ja siirtokustannuksista.
- 3 Kaupunki sitoutuu vuokraamaan kaavamuutoksen mukaisesti asumista palvelevan yhteiskäyttöisen AH-tontin 43123/7 korttelin AK-tonttien yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi sekä niiden huolto- ja pelastusteitä tai maanalaisia pysäköintitiloja varten kaupungin tavanomaisin ehdoin.
- 4 Tontinomistaja on velvollinen kustannuksellaan yhdessä korttelin 43123 muiden AK-tonttien varauksensaajien ja vuokralaisten kanssa huolehtimaan omistamiensa tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta ja niiden perustamisesta.
- Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista, yhteisjärjestelyistä eikä tonttien toteuttamisesta aiheutuvista vahingoista, haitoista ja kustannuksista.
- 5 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman tontin osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.10.2013 hyväksymässä muodossa.

- 6 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät tulisi lainkaan voimaan 30.6.2016 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen.
- Mikäli tällöin todetaan, että tämän sopimuksen edellytykset ovat rauenneet ja sen johdosta myös tämä sopimus raukeaa, osapuolilla ei ole tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.
- 7 Mikäli tontinomistaja luovuttaa mainitun tontin tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu tontinomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen ehdot luovutuskirjaan. Tontinomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.
- 8 Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, elleivät osapuolet erikseen sovi riidan saattamisesta välimiesoikeuden ratkaistavaksi.
- 9 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Helsingin kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Helsingissä, xx. päivänä kuuta 2014

Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4

Jealha Oy perustettavan yhtiön lukuun

Helsingin kaupunki

Liite

Kartta KV/To/UMV/14.1.2014

A KAUPUNKI LUOVUTTA TONTINOMISTAJALLE

kiinteistöstä 091-043-9901-0100 noin 416 m² suuruisen alueen
kiinteistöstä 091-043-9903-0100 noin 23 m² suuruisen alueen ja
kiinteistöstä 091-043-405-0005-0037 noin 902 m² suuruisen alueen

AK-tonttiin 43123/3 ja

kiinteistöstä 091-405-005-0037 noin 2 746 m² suuruisen alueen

AK-tonttiin 43123/2

B TONTINOMISTAJA LUOVUTTA KAUPUNGILLE

kiinteistöstä 091-043-0123-0001 noin 681 m² suuruisen alueen

AH-tonttiin 43123/7,

kiinteistöstä 091-043-0123-0001 noin 298 m² suuruisen alueen

AK-tonttiin 43123/4 ja

kiinteistöstä 091-043-0123-0001 noin 5 m² suuruisen alueen
**yleiseen alueeseen
091-043-9901-0000**



