

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
Työpajankatu 8, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä: "kaupunki")

OSTAJA

As. Oy Helsingin Knot
Y-tunnus 2788507-2
c/o Skanska Talonrakennus Oy
Nauvontie 18, 00280 Helsinki

(jäljempänä: "ostaja")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto 9.4.2014 (104 §)

*Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö
xx.x.2020, xx §.*

*Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty
oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.*

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 05130 tontti 1,
kiinteistötunnus 91-5-130-1.

Lähiosoite: Hietalahdenranta 2.

Tontin pinta-ala on 2 233 m² ja tontin asemakaavan mukainen
käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Tontti on
merkitty kiinteistörekisteriin 14.1.2020.

(jäljempänä: "tontti").

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 13 980 000,00 (kolmetoistamiljoonaa
yhdeksänsataakahdeksankymmentätuhatta) euroa.

Tontin asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas -ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 800 euroa / k-m².

Tontille toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 800 euroa / k-m².

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia ilman Hitas -ehtoja toteutettavia omistusasuntoja yhteensä 7 500 k-m².

Tontille toteutetaan liike-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja yhteensä 600 k-m².

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan (13 980 000,00) ja koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutoslavan johdosta vapaarahoitteisia ilman Hitas -ehtoja toteutettavia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 7 500 k-m² tai liike-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja yhteensä enemmän kuin 600 k-m².

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen ko. rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä eri käyttötarkoituksittain sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ilmoittanut ostajalle kirjallisesti lisäkauppahinnan maksamisvelvollisuudesta.

Toiseksi kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu keskimääräinen velaton myyntihinta on suurempi kuin 8 000,00 euroa / as-m². Lisäkauppahintaa peritään tällöin kaksikymmentäviisi (25 %) prosenttia siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu keskimääräinen velaton myyntihinta ylittää 8 000,00 euroa / as-m².

Tontille rakennettavat asunnot tulee myydä kulloinkin käypään arvoon ja asunnot tulee tarjota avoimesti kuluttajien ostettavaksi

omistusasuntotarkoituksiin, ellei ostajan ja kaupungin kesken toisin sovita. Ostaja on velvollinen pidättäytymään kaikista sellaisista toimista, jotka ovat omiaan aiheuttamaan kaupungille tulonmenetystä tontin lisäkauppahinnan alenemisen johdosta.

Edellä tässä kohdassa tarkoitettu lisäkauppahinta määritetään toteutuneiden velattomien asuntojen kauppahintojen perusteella viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua siitä, kun kaikki tontille perustetun asunto-osakeyhtiön asunnot on myyty. Mikäli asuntoja on vielä myymättä kahta (2) kuukautta ennen tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnon luovuttamista sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille), määritetään lisäkauppahinta jo toteutuneiden asuntojen velattomien kauppahintojen perusteella sekä vielä tällöin myymättömien asuntojen osalta voimassa olevan myyntihinnaston mukaisten asuntojen velattomien kauppahintojen perusteella.

Mikäli tällöin myymättä olevat asunnot myydään voimassa olevaa myyntihinnastoa korkeammalla hinnalla, tarkistetaan perittävää lisäkauppahintaa tätä vastaavasti.

Ostaja on velvollinen luovuttamaan kaupungille myytyjen asuntojen kauppakirjat ja muut lisäkauppahinnan määrittämisen kannalta tarpeelliset asiakirjat sekä selvityksen mahdollisesta lisäkauppahinnasta ja sen määrästä viipymättä, kun edellä mainitut lisäkauppahinnan määräytymisen perusteet ovat selvillä.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista. Selvyyden vuoksi todetaan, että viherhuoneet ovat rakennusoikeuden ulkopuolista tilaa eikä niiden osalta makseta kauppahintaa millään perusteella.

MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- 2 Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.
- 3 Kaupunki vastaa kaikista tontin omistajalle kuuluvista, tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Kaupunki vastaa tontista kaupantekovuodelta 2021 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja ostaja vuodesta 2022 alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

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

4 Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartta ja -määräykset
- naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja -määräykset

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

5 Ostaja on tarkastanut tontin, sen alueen sekä rajat. Ostaja on todennut tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

6 Tontille on toteutettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas -ehtoja tämän kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Rakennus on suunniteltava ja toteutettava lainvoimaisten rakennuslupasuunnitelmien mukaisesti.

Mahdollisista tontin toteutusvaiheessa edellä mainittuihin suunnitelmiin tehtävistä vähäistä suuremmista muutoksista on sovittava kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa.

7 Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 12100 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

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

8 Ostaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin kaupungin mahdollisesti laatimaa alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta

talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

9

Tontin toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä asemakaavoituspalvelun Länsisatama-Kalasadama -tiimin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on tietoinen siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan tarvittavilta osin tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen yleisten alueiden ja maanalaisten tilojen rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä maanalaisten tilojen ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden tai maanalaisten tilojen rakentamiselle.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnittelupalvelulta, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulta. Kaupunki ei vastaa mistään ostajalle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakoitusta aikataulusta.

Ostaja on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta. Tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja tonttia palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti pyrkien toteuttamaan työt ostajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa.

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, maanalaisten tilojen tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

- 10 Korttelin nro 5130 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä ympäröivien tonttien, muiden kiinteistöjen ja maanalaisten tilojen toteuttajien kanssa. Siltä osin kuin rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen piirissä on kaupungin vuokraamia tontteja tai sen omistamia kiinteistöjä, on ostaja velvollinen esittämään mainitut sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi. Kaupungilla on tällöin oikeus harkintansa mukaan liittää mainitut sopimukset tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Osapuolilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta peria tonttien tai maanalaisten tilojen ym. rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä tai puutteita tai niissä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä asioista.

- 11 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat asemakaavamääräysten mukaisesti korttelien 05131 ja 05132 alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja/tai tontille.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan sopimaan yhdessä muiden po. pysäköintilaitokseen velvoiteautopaikkoja sijoittavien tonttien kanssa

pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Helsingin kaupunki vastaa mistään po. pysäköintilaitoksen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta tai peruskorjaamisesta ym. tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja vastaa kaikista velvoiteautopaikkojensa sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

12 Kaupungilla ja sen määräämillä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, tiloja ja muita rakenteita myytävän tontin alueella edellyttäen, etteivät nämä estä tai rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

13 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan myytävän tontin väestönsuojatarpeen vaatimat tilat voimassa olevan lain edellyttämällä tavalla.

14 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille asemakaavan muutoksessa nro 12100 osoitetut julkiset ulkotilat ("jul") asemakaavamääräysten edellyttämällä tavalla.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen tilojen julkisen käytön asemakaavamääräysten edellyttämällä tavalla.

15 Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä vesi-, jätevesi-, puhelin-, sähkö-, kaasuja ja kaukolämpöjohtoja, viemäreitä ja laitteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupungin johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle.

Myyjällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden siirtämistä, on ostaja velvollinen sopimaan asiasta erikseen Kaupungin kanssa. Tarvittavat johtosiirrot pyritään tällöin tekemään talonrakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei ole pystytty saattamaan rakentamiskelpoiseksi hankkeen toteuttajan edellyttämässä aikataulussa.

16

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja tontin rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Ostajalla ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä tontilla ennen kuin työmaa-aidat ym. työmaa-alueiden rajaukseen liittyvät asiat on asianmukaisesti hoidettu kuntoon kaupungin edellyttämällä tavalla.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön, siltä osin kuin työmaa-alueet eivät sijoitu Skanska Talonrakennus Oy:n ja/tai Kiinteistö Oy Helsingin Telakkakatu 8:n vuokraamille alueille, on sovittava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelun alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön ja tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta palvelun sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

17

Ostaja on velvollinen tonttinsa osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omai-

suuden hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuolloilta mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaupungin niin vaatiessa ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi-tilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. 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 jakokaappien syvennysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioidaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

18

Kaupungin osapuolet ovat tietoisia, että kaupan kohteena olevaa aluetta on käytetty telakkatoimintaan ja sen maaperä on pilaantunut. Alueen rakentaminen edellyttää maaperän puhdistamista. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on 28.9.2017 antanut alueen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta päätöksen 99 §, HEL 2017-009435.

Kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon. Kaupungin vastuu pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja velvollisuus puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten

korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun myytävä tontti on voitu ottaa asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaiseen käyttöön ensimmäisen kerran. Tämän jälkeen ostaja vastaa mahdollisista maaperän puhdistamistoimenpiteistä.

Ostaja ja kaupunki toteuttavat puhdistustöiden valmistelun yhteistyössä siten, että molemmilla osapuolilla on riittävässä määrin mahdollisuus osallistua toimenpiteiden valmisteluun siltä osin kuin ne vaikuttavat maaperän puhdistamisen ja rakentamisen aikatauluihin. Kaupunki vastaa puhdistustöiden valmistelutoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Puhdistustöiden valmisteluun sisältyy mm. tarvittavat maaperän pilaantuneisuustutkimukset, kunnostussuunnitelman laatiminen ja ilmoitus tai lupahakemus ympäristöviranomaiselle.

Ostaja vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamiseen liittyvien urakka-asiakirjojen laadinnasta ja puhdistamisen toteuttamisesta. Puhdistustyöt toteutetaan rakentamisen yhteydessä. Kaupungilla on kuitenkin oikeus valita pilaantuneiden massojen käsittely- ja vastaanottopaikat.

Kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista seuraavasti. Korvattavia kustannuksia ovat mm. ympäristöviranomaisten päätöksistä, kunnostuksen ja valvonnan henkilöstöstä, laboratorio- ja kenttäanalyseistä, kaivusta ja kuormauksesta, pilaantuneiden maiden käsittelystä, poiskuljetuksesta ja vastaanottamisesta sekä mahdollisesta vesien käsittelystä ja eristerakenteista aiheutuvat normaaliin rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Korvattaviin kustannuksiin ei sisällytetä tavanomaista tontin rakentamiseen kuuluvaa työmaan perustamista, maankaivu-, louhinta-, kuljetus-, vastaanotto- yms. kustannuksia, eikä myöskään myytävälle tontille tuotavien täyte- tms. maiden materiaali- ja kuljetus- yms. kustannuksia. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Kaupunki maksaa ostajalle korvattavat puhdistuskustannukset erillistä laskua vastaan. Osapuolet sopivat laskutuksessa noudatettavat yksikköhinnat ennen puhdistuksen alkamista.

Tontilla olevan nk. Nosturirakennuksen mukaan lukien siihen liittyvät maanalaiset perustukset ja muut rakenteet purkamisesta on sovittu jäljempänä kohdassa 19. Ostaja vastaa kaupan kohteena olevalla alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista muista kuin nk. Nosturirakennukseen liittyvistä rakennus- tai muista

jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista ja muista vastaavista sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli tässä sopimuskohtassa tarkoitetuista viranomaisluvista valitetaan, ei kaupunki vastaa tästä aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

- 19 Ellei osapuolten kesken toisin sovita, kaupunki vastaa kustannuksellaan myytävällä tontilla osittain sijaitsevan nk. Nosturirakennuksen purkamisesta ja purkamisen edellyttämien viranomaislupien hankkimisesta osana tontin rakentamiskelpoiseksi saattamista. Nosturirakennuksen purkutyöt on aloitettu ja ne pyritään loppuun saattamaan ostajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei kuitenkaan vastaa mistään ostajalle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli Nosturirakennuksen purkutyöt ja siten tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy edellä mainitusta tavoitteellisesta aikataulusta.

- 20 Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin myyntiä koskeva päätös tai tämä kauppakirja oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

- 21 Ostaja on mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kymmenen (10) prosenttia tontin kauppahinnasta, mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja.

Tämän kauppakirjan perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella, mikäli ostaja on rikkonut esisopimuksen ehtoja.

- 22 Ostaja on velvollinen muutoinkin noudattamaan 24.6.2014 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, ellei tästä kauppakirjasta nimenomaisesti muuta johdu.

- 23 Ostaja vastaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanhahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

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

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää ja saman sisältöistä kappaletta, yksi kaupungille, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä .päivänä kuuta 2021.

Helsingin kaupunki

N.N
tonttipäällikön valtuuttamana

As. Oy Helsingin Knot
c/o Skanska Talonrakennus Oy

N.N
valtakirjalla

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että *N.N* myyjän Helsingin kaupungin puolesta tonttipäällikön valtuuttamana ja *N.N* ostajan As. Oy Helsingin Knotin puolesta valtakirjalla 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 . päivänä kuuta 2021

