

KAUPPAKIRJA**OSAPUOLET****MYYJÄ**

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

(jäljempänä "Kaupunki")

OSTAJAT

88/100 LähiTapiola Tontit II Ky
Y-tunnus 2820322-1
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509, 00101 Helsinki

(jäljempänä myös "Rahoittaja")

12/100 Asunto Oy Brygga, Helsinki
Y-tunnus 3122290-9
c/o Westpro cc Oy

(jäljempänä myös "Asunto-osakeyhtiö")

(jäljempänä Rahoittaja ja Asunto-osakeyhtiö yhdessä "Ostajat")

TOTEUTTAJA

Westpro cc Oy
Y-tunnus 1085205-5
Ukonvaaja 2A, 02130 Espoo

(jäljempänä myös "Toteuttaja")

(Kaupunki, Ostajat ja Toteuttaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet")

Toteuttaja toimii Ostajien sijasta kaupan kohteen 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. Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö vastaavat tässä kauppakirjassa mainitulla tavalla

Kaupungille siitä, että kaupan kohde toteutetaan kauppakirjassa sovituin ehdoin.

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus, 4.6.2018, 409 §

Kaupunkiympäristölautakunta 7.5.2019, 222 §

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tonttipäällikkö
xx.xx.xxxx, xxx §

Tonttipäällikön päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan korttelin 49288 tontti 3, kiinteistötunnus 91-49-288-3.

Lähiosoite: Saaristolaivankatu 20

Tontin pinta-ala on 1 280 m² ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä "Tontti").

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus päätti 4.6.2018 (409 §) varata korttelit 49288 ja 49289 laatu- ja hintakilpailua varten. Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan päättämään kilpailun ehdoista ja järjestämään kilpailun sekä päättämään kilpailun perusteella korttelien varauksensaajista ja varausten ehdoista. Kilpailun kohteena oli asunto- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289, joissa on kerrosalaa yhteensä 17 400 k-m². Kumpikin kortteli käsittää kaksi asuntotonttia (AK) ja niitä palvelevat yhteispihatontit (AH ka-1). Kilpailuohjelmassa määriteltiin, että asuntotontit (AK) 49288/ ja 49289/3 toteutetaan vapaarahoitteisena ja sääntelemättömän asuntotuotantona ja mainitut tontit luovutetaan myymällä. Asuntotontit (AK) 49288/2 ja 49289/2 tulee toteuttaa joko asu-misoikeusasuntotuotantona tai Hitas I -omistusasumistuotantona ja mainitut tontit luovutetaan vuokraamalla.

Kilpailun käytiin kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa (laadullinen vaihe, 6/2018-12/2018) osallistujia pyydettiin laatimaan kilpailuohjelman perusteella suunnitelma (kilpailutyö) kortteleihin 49288 ja 49289. Nimetty arviointiryhmä arvio suunnitelmat ja antoi niille jatko-

suunnitteluohjeet. Neljä parasta suunnitelmaa valittiin hintakilpailuvaiheeseen. Hintakilpailuvaiheessa neljän parhaan suunnitelman tekijät esittivät ostotarjoukset myymällä luovutettavista asuntotonteista (AK) 49288/3 ja 49289/3. Hintakilpailu järjestettiin ajalla 1/2019–2/2019.

Hintakilpailussa korkeimman ostotarjouksen myymällä luovutettavista asuntotonteista esitti Toteuttaja. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 7.5.2019 (222 §) varata korttelit 49288 ja 49289 Toteuttajalle kortteleiden asuntohankkeen suunnittelua varten. Tonttipäällikkö päätti 25.1.2022 (8 §) jatkaa ja tarkentaa varausta.

Kortteleiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa varauksensaajan (Toteuttaja) laadullista suunnitelmaa (kilpailutyö), suunnitelmaan annettuja arviointimuistiosta ilmeneviä jatkosuunnitteluohjeita, kilpailuohjelmaa suunnitteluohjeineen sekä muutoin em. varauspäätöksiä.

Kaupunginvaltuusto on 28.8.2019 (234 §) vahvistanut sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien (AK) 49288/3 ja 49289/3 myyntiperiaatteet.

Tällä kauppakirjalla Kaupunki myy Tontin Toteuttajan nimeämille Ostajille (Asunto-osakeyhtiö ja Rahoittaja).

Samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoituksen kanssa allekirjoitetaan maanvuokrasopimus Rahoittajan ja Asunto-osakeyhtiön välillä. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen maanvuokrasopimuksen perusteella ja Toteuttaja Asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaana toteuttamaan Tontille tässä kauppakirjassa tarkoitetun asuinrakennuksen. Nyt tehtävän määräosakaupan Osapuolet sopivat, että Kaupunki kohdistaa tähän kauppakirjaan perustuvat vaatimuksensa, kuten rakentamisvelvoitteet, Toteuttajaan ja Asunto-osakeyhtiöön. Tämän kauppakirjan allekirjoituksin Rahoittaja sitoutuu sallimaan Tontille toteuttavan asuinrakennuksen tämän kauppakirjan mukaisen toteutuksen Kaupungin hyväksymien suunnitelmien ja mahdollisten suunnitelmamuutosten mukaisesti.

Edellä mainittu maanvuokrasopimus Rahoittajan ja Asunto-osakeyhtiön välillä sisältää osto-oikeuden, jonka mukaisesti asuinrakennuksen valmistuspäivänä ja siitä lukien Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ostaa määräosia kaupan kohteesta. Osto-oikeudesta on laadittu erillinen kiinteistökaupan esisopimus Rahoittajan ja Asunto-osakeyhtiön välille. Mikäli Rahoittaja myy, muutoin luovuttaa ja/tai vuokraa Tontin edelleen kolmannelle ennen kuin sille toteutettava asuinrakennus on otettu käyttöön ja kauppahinta ja sen mahdollinen lisäkauppahinta on maksettu, Rahoittaja on velvollinen sisällyttämään luovutuskirjaan tai vuokrasopimukseen ehdon, josta ilmenee edellä sovittu kiinteistön käyttöä rajoitettava asuinrakennuksen toteutusvelvoite. Sovitun järjestelyn toteuttamiseksi ja järjestelyn selkeyden ylläpitämiseksi Osapuolten yhteisenä tarkoituksena on kuitenkin, ettei Rahoittaja myy, muutoin luovuta ja/tai

vuokraa Tonttia kolmannelle osapuolelle ainakaan ennen kuin sille toteutettava asuinrakennus on otettu käyttöön ja kauppahinta ja sen mahdollinen lisäkauppahinta 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.

Lopuksi todetaan, että tämä kauppakirja on laadittu edellä mainitun laatu- ja hintakilpailun kilpailuohjelman (ml. suunnitteluohjeet), kortteleiden 48288 ja 49289 varauksensaajan (Toteuttaja) laadullisen suunnitelman (kilpailutyö), suunnitelmaan annettujen arviointimuistiosta ilmenevien jatkosuunnitteluohjeiden sekä muutoin kaupunkiympäristölautakunnan (7.5.2019, 222 §) varauspäätöksen sekä tonttipäällikön (25.1.2022, 8 §) varauksen jatkamista koskevan päätöksen pohjalta ja niiden ehtojen/tarkoituksen toteuttamiseksi. Mainitut asiakirjat (kilpailuohjelma, kilpailutyö, jatkosuunnitteluohjeet ja varauspäätökset) muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä kauppakirjaa ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia kilpailuohjelman tai muiden mainittujen asiakirjojen ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin tähän kauppakirjaan ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin tässä kauppakirjassa.

VASTUUT JA VELVOITTEET SEKÄ MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

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

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

KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta on kuusimiljoonaa kahdeksankymmentäseitsemäntuhatta yhdeksänsataaneljä (6 087 904) euroa.

Tontin kauppahinta määräytyy kaupunginvaltuuston 28.8.2019 (234 §) vahvistamien myyntiperiaatteiden mukaisesti. Myyntiperiaatteiden mukaan kauppahinta muodostuu asuintilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (1 165 euroa) sekä Tontille Tontille asemakaavan muutoksessa nro 12130 osoitetun rakennusoikeuden (4 600 k-m²) mukaan siten, että

Tontin kauppahinta on vähintään Tontin asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden yksikköhinnalla. Yksikköhinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että luovutushetkellä sitä verrataan pistelukuun 1959 (2/2019). Elinkustannusindeksillä (2173, 08/2022) korjattu yksikköhinta on 1 292 euroa.

Tonttipäällikkö on 5.8.2022 hyväksyt hankkeen piirustukset. Hanke on 20.10.2022 toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tarkennetut piirustukset. Tarkennettujen piirustusten (hyväksytyt tontit-yksikössä 3.11.2022) mukaan käytetty rakennusoikeus on yhteensä 4 770 k-m², josta parvitalilojen kerrosalaa yhteensä 170 k-m². Todetaan, että kilpailuohjelman epäselvän kirjauksen johdosta, parvitalista peritään kauppahintaa 2/3 osalta (112 k-m²).

Tontin kauppahinta muodostuu siten rakennusoikeuden (4 712 k-m²) määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden yksikköhinnalla (1 292 euroa/k-m²). Tontin kauppahinta on siten kuusimiljoonaa kahdeksankymmentäseitsemäntuhatta yhdeksänsataaneljä (6 087 904) euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei rakennushankkeelle ole vielä myönnetty rakennuslupaa. Ostajat ja Toteuttaja ovat mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollisia viipymättä kunkin rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa Tontin kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Kauppahintaa ei peritä asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta.

Kauppahinta jakautuu Ostajien välillä seuraavasti:

LähiTapiola Tontit II Ky, kauppahinta 88/100 määräosan osalta 5 357 355,52 euroa ja

Asunto Oy Brygga, Helsinki, kauppahinta 12/100 määräosan osalta 730 548,48 euroa.

MAKSUTAPA

Ostajat ovat maksaneet määräosiensa mukaisessa suhteessa Kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan (6 158 964 euroa) ja koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä tontista edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan tai sen muutosluvan tai kaavam muutoksen johdosta asuintilaa tai muuta siihen rinnastettavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 4 767 k-m².

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollisia viipymättä esittämään Tontin osalta Kaupungille kunkin rakennusluvan, rakennusluvan muutosluvan, poikkeamis päätöksen tai vastaavan tultua lainvoimaiseksi selvityksen kustakin mainitusta luvasta tai vastaavasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kaupungille viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Toteuttajalle ja Asunto-osakeyhtiölle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

Kaupungin oikeus tontin lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kunnes kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöön otettavaksi. Mikäli kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

Toteuttaja ja Ostajat eivät saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat Kaupungille tulonmenetyksiä Tontin kauppahinnasta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mahdollisesta lisäkauppahinnasta vastaa Toteuttaja sekä Ostajista Asunto-osakeyhtiö. Kaupungilla ei siten ole oikeutta periä lisäkauppahintaa Rahoittajalta.

VAKUUS

Toteuttaja on toimittanut Kaupungille kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Tontin osalta luottolaitos- tai vakuutus toimintaa harjoittavan yhtiön antaman ja Kaupungin hyväksymän xxxx (1234) euron suuruisen omavelkaisen takauksen.

MUUT EHDOT

Yleistä

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyvät Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

- 2 Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Kiinteistörekisteriin ei ole merkitty Tonttiin kohdistuvia rasitteita.
- 3 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 2022 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostajat vuodesta 2023 alkaen.
- Ostajat vastaavat tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.
- 4 Ostajat ja Toteuttaja ovat tutustuneet seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:
- lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisterin tiedot
 - kaavakartta ja –määräykset
 - lähialueen kiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset
 - Tonttia koskeva kaupunkiympäristölautakunnan varauspäätös 7.5.2019 (222 §) liitteineen sekä tonttipäällikön päätös varauksen jatkamista koskeva päätös 25.1.2022 (8 §, päätös kohta E) liitteineen
 - Laatu- ja hintakilpailun kilpailuohjelma (ml. suunnitteluohjeet)
 - Kilpailutyö (laadullinen suunnitelma)
 - Jatkosuunnitteluohjeet
 - Toimenpideraportti, Neste Helsinki Laajasalo, Varastoalue, Koiraasaarentie 35, Golder Associates Oy, 21.10.2009
 - Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen kirje Ymk 2009-680, 12.11.2009
- Ostaja, Asunto-Osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat tietoisia, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.
- 5 Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat omasta ja Rahoittajan puolesta tarkastaneet Tontin, sen alueen ja rajat. Ostajat ja Toteuttajat ovat todenneet kiinteistön ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 6 Rahoittaja on velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että Asunto-osakeyhtiö suorittaa sille tässä kauppakirjassa asetetut velvoitteet asettamalla tarvittavat ehdot Rahoittajan ja Asunto-osakeyhtiön välisiin sopimuksiin.

Rahoittaja 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 Rahoittaja ei noudata edellä tässä kohdassa mainittua velvoitettaan, noudatetaan sopimussakon maksamisen osalta sitä, mitä tämän kauppakirjan kohdassa 32 on sanottu.

Tontin toteuttaminen ja käyttö

7 [Laatu- ja hintakilpailu sekä varauspäätökset]

Laatu- ja hintakilpailu Kruunuvuorenranta, asuin- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289 järjestettiin kaksivaiheisesti. Kilpailun laadullisessa vaiheessa kilpailuun osallistuneiden kilpailijoiden ehdotukset (kilpailuehdotus/kilpailutyö) arvioitiin ja hintakilpailuvaiheeseen valittiin neljä parasta kilpailuehdotusta. Hintakilpailuvaiheessa neljän parhaan ehdotuksen tekijät esittivät ostotarjoukset myymällä luovutettavista asuntotonteista (AK) 49288/3 ja 49289/3.

Laatu- ja hintakilpailun voittajaksi valittiin hintakilpailuvaiheessa korkeimman ostotarjouksen tehnyt rakennusliike (Toteuttaja). Kaupunkiympäristölautakunta varasi 7.5.2019 (222 §) korttelit 49288 ja 49289 Toteuttajalle kortteleiden asuntohankkeen suunnittelua varten. Varausehtojen mukaan kortteleiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa varauksensaajan (Toteuttaja) laadullista suunnitelmaa (kilpailutyö), suunnitelmaan annettuja arviointimuistioista ilmeneviä jatkosuunnitteluohjeita, kilpailuohjelmaa suunnitteluohjeineen sekä muutoin kaupunkiympäristölautakunnan ja tonttipäällikön em. varauspäätöksiä. Tonttipäällikkö päätti 25.1.2022 (8 §) jatkaa ja tarkentaa varausta. Tämä kauppakirja on laadittu mainittujen asiakirjojen pohjalta ja niiden ehtojen/tarkoituksen toteuttamiseksi.

Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö ovat velvollisia kokonaisvastuuperiaatteella toteuttamaan Tontille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja. Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä kauppakirjassa asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.

Tontin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa

- kilpailuohjelmaa, ml. suunnitteluohjeet,
- kilpailutyötä,
- arviomuistioista ilmeneviä jatkosuunnitteluohjeita sekä
- kaupunkiympäristön (7.5.2019, 222 §) varauspäätöstä ja tonttipäällikön (25.1.2022, 8 §) varauspäätöksen jatkamista ja tarkennusta koskevaa päätöstä.

Kilpailutyön laatintua arkkitehtisuunnittelusta vastaavaa rakennussuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman Kaupungin suostumusta.

Tontille toteutettavien asuntojen asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

8 [Asemakaava, luvat ym.]

Tontin toteuttamisessa tulee noudattaa asemakaavaa nro 12130, ellei siitä myönnetä poikkeusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että kilpailuohjelmassa on edellytetty poikkeuksia ja tiukennuksia asemakaavasta. Todetaan kuitenkin, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään erikseen niistä säädettyssä järjestyksessä.

Lisäksi Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä Tontin ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut, suostumukset ja vastaavat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Todetaan, että Tontille ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa. Tontille rakennettava rakennus on kuitenkin suunniteltava ja toteutettava myöhemmin myönnettävän, lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti. Mahdollisista rakennusluvan perusteena olleisiin rakennuslupasuunnitelmiin Tontin toteutusvaiheen yhteydessä tehtävistä vähäistä merkittävimmistä muutoksista on sovittava Kaupungin kanssa.

9 [Tontin rakentamisen aloittaminen ja kortteleiden 48288 ja 49289 kaikkien tonttien valmiiksi toteuttaminen]

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.3.2023. Mikäli Tontilla ei vielä edellä mainittuna ajankohtana ole lainvoimaista rakennuslupaa, ovat Toteuttaja ja Asunto-osakeyhtiö velvollisia esittämään Kaupungille selvityksen asiasta. Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää rakentamisen aloittamiselle varattuun määräaikaan pidennystä

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Rakennuksen tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa Tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönotettavaksi. Loppukatselmuksessa voidaan suorittaa osittaisena loppukatselmuksena, siltä osin kuin rakennusluvan

mukainen rakentaminen kaupan kohteena olevalla Tontilla on kesken korttelin muusta rakentamisesta johtuen (kuten esimerkiksi yhteistilat, pihat).

Kaupunki voi perustellusta syystä ja Asunto-osakeyhtiön hakemuksesta myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidennystä.

Toteuttajan ja Asunto-osakeyhtiön tulee osaltaan huolehtia yhdessä korttelien 49288 ja 49289 muiden tonttien kanssa, että korttelit kaikki tontit toteutetaan valmiiksi 31.12.2026 mennessä varauspäätösten mukaisesti.

10 [Yhteistyöehto, aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Tontin yhteistyössä asemakaavoituspalvelun Kruunuvuorenrantaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitelluosaston aluerakentamisyksikön, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun, Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n, korttelien 49288 ja 49289 muiden tonttien toteuttajien/varauksensaajien sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat tietoisia siitä, että Tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelien 49288 ja 49289 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan yhteensovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelien 49288 ja 49289 tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa, yleisten alueiden ja maanalaisten tilojen rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollisia koordinoimaan Tontin suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä maanalaisten tilojen ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei Tontin rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden tai maanalaisten tilojen rakentamiselle.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan Tontin rakentamiskelpoisuuden ja Tonttia ympäröivien katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan ajantasaiset suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta ja yhteen sovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa. Tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja Tonttia palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

11 [Ohjeistukset]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia Tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimien suorittaminen sekä kaadettavat puut”, ellei Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa toisin sovita tai Kaupunki toisin määrää.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia Tontin rakentamisessa noudattamaan myös muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita.

12 [Maanalaiset hankkeet]

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa Tontilla maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita Tontin asemakavannan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

13 [Väestönsuojatilojen järjestäminen]

Ellei Kaupunki toisin määrää, Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat Tontille rakennettaviin väestönsuojaihin.

Kaupunki ei vastaa mistään väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

14 [Työmaaehto]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia työmaan järjestämisessä ja Tontin rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Asunto-osakeyhtiöllä ja Toteuttajalla 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 on sovittava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelun alueiden käyttö- ja valvontayksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön ja tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta palvelun sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja vastaavat kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

- Tontin Kaupungin antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti ja
- työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat kaupunkiympäristön alueiden käyttö ja valvontayksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

15 [Johtoehto]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen vuokra-alueella. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta toiselle.

Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Lisäksi Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia sopimaan Kaupungin kanssa johtosiirtojen tms. tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista.

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontilla olevien johtojen, putkien yms. siirroista.

16 [Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia Tontin osalta selvittämään sähköverkosta vastaavalta taholta vuokra-alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Muuntamo

Ostajat ovat velvollisia Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan uudisrakentamisen yhteydessä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamotilan tai erillismuuntamon sijoittamisen Tontille.

Muuntamotila tai erillismuuntamo sijoitetaan maan tasoon mahdollisimman lähelle katuja omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos tai muuhun osapuolten sopimaan paikkaan. Ostajat ovat lisäksi tarvittaessa velvollisia korvauksetta sallimaan muuntamoon tai erillismuuntamoon liittyvien johtojen, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa.

Muuntamotila tai erillismuuntamo toteutetaan Helen Sähköverkko Oy:n käyttöön. Muuntamotilan tai erillismuuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Asunto-osakeyhtiö ottaen huomioon jäljempänä mainittu kustannusten maksamisesta. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen erikseen sopimaan ennen muuntamotilan tai erillismuuntamon rakentamisen alkamista Helen Sähköverkko Oy:n kanssa mainittujen tilojen suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannusten maksamisesta Asunto-osakeyhtiölle Helsingin kaupungin alueella tavanomaisesti noudatettavien ehtojen mukaan. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen Kaupungilla on oikeus ratkaista asia.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle. Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Ostajille tai Toteuttajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Jakokaapit

Kaupungin niin vaatiessa Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan toteuttamaan Tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat. Ostajat ovat edelleen velvollisia korvauksetta sallimaan jakokaappien tilojen tai vastaavien sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainit-

tujen tilojen suunnittelussa. Asunto-osakeyhtiö on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä Helen Sähköverkko Oy:n tai muiden niitä tarvitsevien toimijoiden kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle. Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Ostajille tai Toteuttajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Muut yhdyskuntatekniset laitteet

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia Tontin osalta selvittämään kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, infraomaisuusyksiköltä, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymältä mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaupungin niin vaatiessa Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle 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. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Ostajat ovat edelleen velvollisia korvauksetta sallimaan edellä mainittujen 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 huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

17 [Maa- ja kiviainekset ym.]

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat Kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista Kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne Kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli Kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottoaikkaa eikä Kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy Toteuttajalle. Tällöin Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Toteuttaja on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan Kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan Kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

Todetaan, että Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen. Elinkelpoisen puuston säilyttämisestä mainitaan tarkemmin tämän kauppakirjan kohdassa 28.

18 [Maaperäehto]

Myyjä ilmoittaa, että myytävällä kiinteistöllä ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportti: Neste Laajasalo, Varastoalue, Koirasaarentie 35, Golder Associates Oy, 21.10.2009. Ympäristöviranomaisen on kirjeessään 12.11.2009 todennut, että puhdistus on tehty päätöksen ja ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti.

Myytävä kiinteistö on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (16.3.2022) on tämän kauppakirjan liitteenä. Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta.

Mikäli myytävällä kiinteistöllä ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Toteuttajan tulee sopia korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä Myyjän kanssa. Edellä

mainittu ei koske myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista, eikä Ostajien tai Ostajien lukuun toimineen toiminnasta ennen myyntiä aiheutunutta pilaantumista. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Ostajat valtuuttavat tämän kauppakirjan allekirjoituksin Toteuttajan tekemään mahdollisesti tarvittavan maaperän puhdistamisen asuinrakentamisen yhteydessä. Toteuttajalla on siten oikeus sopia korvattavista kustannuksista ja puhdistustoimenpiteistä Myyjän kanssa ja laskuttaa mahdolliset maaperän puhdistamisesta aiheutuvat edellä mainitun mukaisesti sovitut ylimääräiset kustannukset suoraan Myyjältä. Ostajat eivät edellä mainitun kirjauksen perusteella menetä oikeuttaan maaperän puhdistamiseen ja/tai puhdistuskustannusten perimiseen Myyjältä.

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

Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajille, Toteuttajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

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

19

[Energiakaivot]

Ostajat ja Toteuttaja ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen tontille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta kiinteistön osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa Kaupungin mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Mikäli Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat Kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa

keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Kaupunki korvaa asiassa myöskään mitään välittömiä ja/tai välillisiä vahinkoja, kuten korvaavan vastaavan tasoisen energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvia kohtuullisia kustannuksia, Ostajille tai Toteuttajalle.

20

[Rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.]

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen Tontin toteuttamisen yhteydessä kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja /tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä, näiden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitelle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämien välttämättömien rasitteenluonteisten asioiden, rasitteiden, eikä yhteisjärjestelyiden sopimisesta/perustamisesta mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää.

Yleisten alueiden osalta Asunto-osakeyhtiö on velvollinen sopimaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä Kaupungin kanssa sekä sijoitusluvista/sijoitussopimuksista tai muista vastaavista luvista Alueidenkäytön ja -valvonnan kanssa.

Mikäli mainitut kiinteistöt ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä siten, että osapuolten kohtuulliset intressit tulevat huomioiduksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää Alueidenkäyttö ja -valvonta.

Todetaan, että rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset tullaan laatimaan siten, että sopimusten mukaiset vastuut ja velvoitteet sekä oikeudet kuuluvat Tontin osalta Asunto-osakeyhtiön vastattavaksi, ja Rahoittaja allekirjoittaa sopimukset vain hyväksyjänä ja maanomistajana.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Mikäli Tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle (muutoin kuin pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin), Ostajat ovat velvollisia tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa Tonttia koskevat rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

21 [Autopaikat ja yhteispiha]

Korttelin 49288 asuntotontteja (AK) palvelevat piha-alueet / pihatoiminnot sijoittuvat asemakaavan mukaan korttelin 49288 yhteispihatontille (AH) 1. Edelleen korttelin 49288 asuntotonttien (AK) asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset autopaikat sijoitetaan osin yhteispihatontin (AH) kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen (kaavamerkintä ka-1: kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon).

Lisäksi asemakaavan nro 12130 mukaan autopaikkatontille (LPA) 49298/1 saa sijoittaa asuntotontin (AK) 49288/2 autopaikkoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että kilpailuohjelmassa on esitetty seuraava kaavapoikkeama:

- Korttelin 49288 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja voidaan sijoittaa pysäköintitontille 49298/1 ja vastaavasti korttelin 49289 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja pysäköintitontille 49299/1.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat ilmoittaneet, että Tontin asemakaavan ja rakennusluvan mukaisista yhteensä 35 autopaikasta 27 autopaikkaa tullaan sijoittamaan yhteispihatontille (AH) 49288/1 toteutettavaan kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen. Yksi pysäköintilaitokseen sijoitettavasti autopaikoista on tarkoitettu yhteiskäyttöautolle. Todetaan, että kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen toteutetaan yhteensä 51 autopaikkaa (24 autopaikkaa palvelee asuntotontin (AK) 49288/2 hanketta).

Edelleen Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat ilmoittaneet, että Tontin asemakaavan ja rakennusluvan mukaisista yhteensä 35 autopaikasta kahdeksan autopaikkaa tullaan sijoittamaan autopaikkatontille (LPA) 49298/1.

Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja ovat velvollisia huolehtimaan, että edellä mainitut Tontin asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset autopaikat pysyvät ensisijaisesti Tontin Asunto-osakeyhtiön osakkaiden käytössä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yhteispihatontti (AH) 49288/1 ja autopaikkatontti (LPA) 49298/1 vuokrataan yhteisesti määräosin toimintoja (piha, autopaikka- ja muita toimintoja yhteispihatontille ja autopaikkoja autopaikkatontille) sijoittaville korttelin 49288 asuntotonteille (AK). Asuntotontit (49288/2 ja 3) vastaavat kustannuksellaan yhteispihatontin (AH) 49288/1 piha-alueiden ja sen kannenalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta. Em. tontit ovat velvollisia kustannuksellaan sopimaan tarvittavista rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä koskien piha-alueiden ja pysäköintilaitoksen rakentamista ja myöhempää käyttöä, rasite- ym. vastaavien sopimusten laatimisesta mainitaan tarkemmin tämän kaupakirjan kohdassa 20. Vastaava velvollisuus koskee asuntontteja (49228/2 ja 3) myös autopaikkatontin (LPA) 49298/1 osalta. Todetaan, että yhteisjärjestelysopimuksesta on tässä vaiheessa olemassa luonnos.

Kruunuvuorenrannan alueelliset ehdot

22 [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 kaupakirjan 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.

23 [Yhteistilat palveluyhtiön tiloissa]

Tontin asemakaavan nro 12130 edellyttämistä yhteistiloista 1/3 (0,5 % kaavaan 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.

24 [Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen järjestämään Tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämänhetkisten 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 omakustannuseriaaiteella, ellei kaupunki muuta päätä.

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 käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

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

Ostajat 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 Ostajat 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, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään Kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttööntoon 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.

25

[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 (Joonas Hakkila, p. 09 310 76693) 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. suunnitelmien perusteella 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.

26 [Työmaa-aidat ja visuaalinen ilme]

Kaupunki on laatinut Kruunuvuorenrannan projektialueelle työmaa-aitoja ja visuaalista ilmettä koskevan ohjeen. Ohje sisältää alueen työmaa-aitoihin ja muuhun viestintään liittyvät visuaaliset tunnisteet ja niiden käyttöohjeet. Sen tarkoituksena on yhdenmukaistaa aluetta koskevan viestinnän ulkoasu. Ohjetta noudatetaan kaikessa Kruunuvuorenrannan nimissä tehtävässä viestinnässä ja markkinoinnissa ja se koskee kaikkia henkilöitä, organisaatioita, sidosryhmiä ynnä muita tahoja, jotka osallistuvat aluetta koskevaan viestintään ja markkinointiin.

Toteuttaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua ohjetta sekä kaupungin tai tämän edustajan antamia ohjetta täsmentäviä määräyksiä.

Toteuttaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainitun ohjeistuksen noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

Mikäli Toteuttaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata edellä mainittua ohjeistusta 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 täysimääräisenä Toteuttajalta.

27 [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 säilytettäväksi 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 toteutus sopimuksiin. Kaupunki tai sen määräämä järjestää Tontilla harkintansa mukaan katselmuksen em. sopimusehtojen noudattamiseksi rakentamistoinnin päätyttyä Tontilla.

28 [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 49288 tonteille toteutetaan yhteinen valotaideteos. Kaupungin tonttien vuokralaiset ja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien omistajat/haltijat ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaideteoksen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitusta velvollisuudesta sopia valotaideteoksen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä vastaa kustannuksellaan Tontin osalta Asunto-osakeyhtiö.

Muut ehdot

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

- 30 Asunto-osakeyhtiö vastaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.
- 31 Rahoittaja on velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja suorittavat niille tässä kauppakirjassa asetetut velvoitteet asettamalla tarvittavat ehdot Rahoittajan ja Asunto-osakeyhtiön välisiin sopimuksiin. Rahoittaja ei saa asettaa sen ja Asunto-osakeyhtiön välisessä maanvuokrasopimuksessa tai muissa sopimuksissa sellaisia ehtoja, jotka ovat ristiriidassa tässä kauppakirjassa Asunto-osakeyhtiölle ja Toteuttajalle asetettujen velvoitteiden kanssa, tai voisivat muuten vaarantaa Asunto-osakeyhtiölle ja Toteuttajalle tässä kauppakirjassa asetettujen velvoitteiden suorittamisen. Rahoittaja on toimittanut Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Rahoittajan ja Asunto-osakeyhtiön välillä allekirjoitettavan maanvuokrasopimuksen ja Kaupunki on tietoinen sopimuksen sisällöstä ja taloudellisista ehdoista, kuten siitä, että Asunto-osakeyhtiö on velvollinen maksamaan maanvuokrasopimuksessa sovittua tontinvuokraa Rahoittajalle.
- Mikäli Rahoittaja ei noudata edellä tässä kohdassa mainittua velvoitettaan, noudatetaan sopimussakon maksamisen osalta sitä, mitä tämän kauppakirjan kohdassa 32 on sanottu.
- 32 [Sopimussakko]
- Mikäli Asunto-osakeyhtiö tai Toteuttaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, Asunto-osakeyhtiö tai Toteuttaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- 33 [Vahingonkorvaus]
- Sopimussakosta riippumatta Asunto-osakeyhtiö ja Toteuttaja vastaavat muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä kauppakirjassa tarkoitettun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua Kaupungille tai kolmannelle.
- 34 [Vastuunrajaus]
- Kaupunki ei vastaa mistään Ostajien ja Toteuttajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.
- Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajille ja Toteuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajien ja Toteuttajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli

Tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi Ostajien ja Toteuttajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka Asunto-osakeyhtiö tai Toteuttaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tontin osalta.

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajille ja Toteuttajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Ostajille ja Toteuttajalle saattaa 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 lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Tällöin Toteuttaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan Tontin luovutusta edeltävään kuntoon.

37 [Riitojen ratkaiseminen]

Tätä kauppaa koskevat mahdolliset riidat pyritään ensisijaisesti ratkaistaan Osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan kaupasta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

LIITTEET

- Liite 1 Matti-raportti (Maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportti, 16.3.2022)
- Liite 2 Kaupungin toimintaohje tonttien rakennuttajille (Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut)

Tätä kauppakirjaa on tehty viisi (5) yhtäpitävää ja samansisältöistä kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Rahoittajalle, yksi Asunto-osakeyhtiölle, yksi Toteuttajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä 5.päivänä syyskuuta 2019.

Helsingin kaupunki

tonttipäällikön valtuuttamana

LähiTapiola Tontit II Ky
valtakirjalla Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Juho Pajari
valtakirjalla

Asunto Oy

isännöitsijä

Rakennusliike

valtakirjalla

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että xxx myyjän, Helsingin kaupungin puolesta tonttipäällikön valtuuttamana sekä ostajina valtakirjalla Juho Pajari LähiTapiola Tontit II Ky:n puolesta ja valtakirjalla NN toteuttajana 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.