

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA (luonnos)

1. Osapuolet

1.1. Myyjä

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
kaupunkiympäristön toimiala
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä myös "Myyjä" tai "Kaupunki")

1.2. Ostaja

Toiminimi
Y-tunnus
Osoite

(jäljempänä myös "Ostaja")

Edellä mainituista Myyjästä tai Kaupungista ja Ostajasta käytetään jäljempänä myös yksin nimitystä "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

2. Kaupungin päätökset

- [Toimielin tai viranhaltija pp.kk.vvvv §]

- [Toimielin tai viranhaltija pp.kk.vvvv §]

Edellä mainitut Helsingin kaupungin päätökset ovat lainvoimaisia.

3. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Helsingin kaupungin xx. kaupunginosassa (x.) sijaitseva noin xx m²:n suuruinen tontti, jonka kiinteistötunnus on xxx-xxx-xxx-xxx.

Kaupan kohteesta käytetään jäljempänä nimitystä "Kaupan kohde" tai "Tontti".

Kaupan kohteen osoite on XX, Helsinki.

Kaupan kohteen rajat ilmenevät tämän sopimuksen liitteenä X olevasta kartasta.

Tontilla on voimassa pp.kk.vvvv lainvoiman saanut asemakaava / asemakaavan muutos nro XX, jossa Tontti on osoitettu XXXXXXXX korttelialueeksi kaavamerkinnällä XX.

4. Kaupan tausta ja tarkoitus

Kaupunginhallitus varasi 22.4.2024 (245 §) luovutettavaksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihaulla Mellunkylästä tontin (A-1) 47299/1. Tonttipäällikko tarkisti 14.5.2024 (27 §) tontin 47299/1 varausta siten, että tontti voidaan luovuttaa myös myymällä varauksensaajan (tonttihaun voittajan) valinnan mukaisesti.

Myyjä järjesti korttelin XX tontteja XX koskevan Kehittyvä Kerrostalo -tonttihaun 10/2025-02/2026. Hakua varten laadittiin pp.kk.vvvv päivätty hakuohje "Hakuohje Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku 2025 Kumppanuuskaavoitus Mellunkylä 47299/1".

Parhaimmaksi arvioidun ehdotuksen esittäjä X valittiin varauksensaajaksi tontille XX. Kauppakirjan ehdot perustuvat muun muassa varauspäätöksessä oleviin tonttikohtaisiin erityisiin varausehtoihin, tonttien yleisiin varausehtoihin ja kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoihin.

5. Kauppahinta

Ostaja on velvollinen hakiessaan Tontin ostoa esittämään selvityksen Tontin lainvoimaisesta Rakentamisluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä Tontin kauppahinnasta.

Kauppahinta on yhteensä xxx euroa mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta xx euroa ($xx \text{ k-m}^2 \times xx \text{ euroa/k-m}^2$) ja liike/muun/... rakennusoikeuden kauppahinnasta xx euroa ($xx \text{ k-m}^2 \times xx \text{ euroa/k-m}^2$).

Kauppahinnan määräytymisen perusteena on Tonttia koskevaan asemakaavaan/tonttijakoon tai Tontin rakennusta/rakennuksia koskevaan rakentamislupaan (jäljempänä "Rakentamislupa") merkitty pääkäyttötarkoituksen mukainen Tontille toteutettava asuintilan rakennusoikeus xxxx k-m² ja liiketilan/muun rakennusoikeus xxxx k-m². Kauppahintaa peritään kuitenkin aina vähintään Tontin asemakaavaan/tonttijakoon merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden määrän (k-m²) perusteella.

6. Kauppahinnan/kauppahintaerien suorittaminen

Ostaja on suorittanut edellä mainitun kauppahinnan Myyjän ilmoittamalle tilille xxx (maksutunnus xxx).

Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan suoritetuksi Kauppakirjan allekirjoituksin.

7. Lisäkauppahinnan määräytyminen

Myyjällä on oikeus periä kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa Tontin lainvoimaisesta Rakentamisluvasta/-luvista tai poikkeamispäätöksestä ilmenevien pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien mukaan, mikäli mainitut pääkäyttötarkoitusten mukaiset rakennusoikeuksien määrät ovat suurempia kuin lainvoimaisessa asemakaavassa Tontille osoitetut vastaavat rakennusoikeudet.

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintilan ja liiketilan määrä sekä Tontille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttö-

tarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden määrä. Lisäkauppahintaa ei peritä asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin asemakaava sallii muutoin kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (lisäkerrosala). Tämä ei koske pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden ylityksiä.

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin lainvoimaiseen asemakaavaan tai Rakentamislupaan merkitty rakennusoikeus, Kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa Tontin lisäkauppahintaa poikkeamispäätökseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

Ostaja suorittaa Myyjälle mainittua lisäkauppahintaa asuintilan osalta xxxx euroa/k-m² ja liike/muun pääkäyttötarkoituksen mukaisen tilan osalta xxxx euroa/k-m².

Lisäkauppahinnan perusteena oleva rakennusoikeus määräytyy Tontille haettavien poikkeamispäätösten/lainvoimaisten Rakentamislupien perusteella.

Mahdollinen lisäkauppahinta on suoritettava Myyjän ilmoittamalle tilille viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Myyjä on kirjallisesti ilmoittanut suoritettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista Ostajalle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän takia lisäkauppahinnan suorittamista koskevat velvoitteet ovat voimassa Kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunakin Rakentamisluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Tontin osalta Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle selvityksen kustakin lainvoimaisesta Rakentamisluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa Tontin kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden ja ehtojen mukaisesti.

Kaupungin oikeus Tontin lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa rakennusoikeuden ylitysten osalta siitä lähtien, kun Kauppakirja on allekirjoitettu siihen saakka, kun Tonttia koskevan asemakaavan/asemakaavan muutoksen mukaan myönnetyn Rakentamisluvan/myönnettyjen Rakentamislupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty säännösten mukaan käyttöön otettavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

8. Vakuus

Ostaja on toimittanut Myyjälle Kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Myyjän hyväksymän luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön xxx antaman 240 000 euron suuruisen omavelkaisen takauksen.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Myyjällä on oikeus veloittaa mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka Kauppakirjan ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja sekä periä ne Ostajalta ylittäviltä osin.

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että Myyjälle luovutetun vakuuden voimassaolo säilyy katkeamattomana, kunnes Tontti on rakennettu täysin valmiiksi ja Ostaja on muutoinkin suorittanut kaikki tämän Kauppakirjan mukaiset velvoitteensa. Vakuuden on oltava voimassa enintään pp.kk.vvvv saakka.

9. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Myyjältä Ostajalle Kauppakirjan allekirjoituksin.

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

10. Rasitteet ja rasitukset

Tontti myydään kiinnityksistä, rasituksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vapaana.

11. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista Tontin omistajalle kuuluvista Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista ajalta ennen Tontin omistusoikeuden siirtymispäivää/kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen. Tontin omistusoikeuden siirtymisen/kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeiseltä ajalta Ostaja vastaa mainituista veroista ja maksuista.

Myyjä on velvollinen suorittamaan Tontin kaupantekovuoden osalta kiinteistöveron, ja Ostaja seuraavasta vuodesta alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimästä maksusta.

12. Vastuu Tontin vahingoittumisesta (vaaranvastuu)

Ostajalle siirtyy vastuu Kaupan kohteen vahingoittumisesta Kauppakirjan allekirjoituksella. Ostaja vakuuttaa Tontin tästä hetkestä eteenpäin.

13. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Lisäksi Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- asemakaavakartta ja -määräykset
- jne.

Ostaja on tutustunut naapurikiinteistöjä koskeviin asemakaavakarttoihin- ja määräyksiin. Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt ovat asemakaavassa osoitettu.

Ostaja on tarkastanut Tontin, sen alueen ja rajat. Ostaja on todennut Tontin vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

14. Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus (toteutusvelvollisuus)

14.1. Yleistä

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Tontin täysin valmiiksi Helsingin kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon voimassa olevan asemakaavan ja Rakentamisluvan sekä Kaupunkikirjan ja sen liitteenä olevien ehtojen, kuten Tontin varauspäätöksen ja voimassa olevien tontinvarausehtojen, mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan muun muassa huolehtimaan siitä, ettei rakennuksen toteuttaminen, käyttö, ylläpito, korjaaminen eikä uudistaminen aiheuta muutoksia orsi- ja pohjavesiolosuhteisiin. Ostaja on Kaupungin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan esittämään orsi- ja pohjaveden hallinnasta sekä tarkkailusta erikseen suunnitelman rakennusvalvontapalveluiden hyväksyttäväksi.

Samoin Ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan Tontin osalta hulevesien hallinnasta ja noudattamaan Kaupungin asiasta mahdollisesti antamia ohjeita.

Tontin suunnittelu, rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee suorittaa siten, ettei Tontin ja sen rakennusten toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa, eikä vaaraa Tontin ja sitä ympäröivien alueiden käyttäjille. Sama velvollisuus koskee myös Tontin alapuolella, ja sen ympäristössä mahdollisesti sijaitsevia tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitettuja rakennuksia, rakenteita, maanalaisia tiloja, yleisiä alueita, johtoja, putkia ja vastaavia. Muussa tapauksessa Ostaja on velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingot.

14.2. Tontin käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto/asuntojen pitäminen sovitussa käyttötarkoituksessa)

Tontille on toteutettava asemakaavan ja Rakentamisluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään xxxx k-m² ja liiketilaa vähintään xxxx k-m².

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että Tontille rakennettavat asunnot on pidettävä mainitussa käyttötarkoituksessa, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä Kaupunkikirjassa asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.

14.3. Suunnitelmien yhteensovittaminen

Tontin suunnittelu ja toteuttaminen on tehtävä yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön sekä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun, rakennukset ja

yleiset alueet-palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa.

Tontti on toteutettava Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa tutkittujen suunnitelmien mukaisesti. Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava Myyjän (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyntä. Hyväksytyn pääsuunnittelijan/suunnittelutoimiston vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksynnän.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen yleisten alueiden sekä muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan Tontin rakentamisen yleisten alueiden ja Tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei Tontin rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan Kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä Tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

14.4. Rakentamisvelvollisuus

Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen Rakentamislupa) ovat täyttyneet.

Mikäli Tontti ei ole po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidentä siihen saakka, kunnes Tontti on rakentamiskelpoinen.

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

Varsinaiseksi talonrakentamiseksi katsotaan esimerkiksi asuintilojen runkoelementtien asentamistoimenpiteisiin ryhtyminen. Varsinaisena talonrakentamisena ei sen sijaan pidetä Tonttia palvelevan pysäköintilaitoksen ja siihen välittömästi liittyvien osien rakentamiseen ryhtymistä.

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kaupunkiympäristön toimialan alueiden käyttö ja valvonta-yksikön (jäljempänä "Alueiden käyttö ja valvonta") ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvat/sijoitus sopimukset sekä tarvittavat työmaa-alueiden vuokraukset. Tällöin on

noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki Tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettaviksi.

15. Tontin maa- ja kiviaines sekä puut

[Täydennetään tonttikohtaisella ehdolla]

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat Ostajan omaisuutta.

[TAI Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettava kiviaines (louhe) on Kaupungin omaisuutta. Ostaja on velvollinen kuljettamaan louheen korvauksetta Kaupungin osoittamaan vastaanottoaikkaan. Ostaja on velvollinen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan Kaupungin massakoordinaattorilta irrotettavan kiviaineksen vastaanottoaikaan. Mikäli Kaupungilla ei ole osoittaa kiviaineksille vastaanottoaikkaa eikä Kaupunki muuta ilmoita, kiviaineksen omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.]

Mikäli kiviainesta ei ole irrotettu viiden vuoden kuluessa Kauppakirjan allekirjoittamisesta, siirtyy kiviaineksen omistusoikeus Ostajalle.]

Tontilla sijaitsevat puut ovat Ostajan omaisuutta.

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

16. Työmaan siistinä pitäminen ja liikennejärjestelyt

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja Tontin suunnittelussa ja 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.

Tontin ulkopuolisten katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava Alueiden käytön ja valvonnan kanssa sen määräämin

ehdoin. Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnittelu -palvelun, Alueiden käytön ja valvonnan ja tarvittaessa myös yleiset alueet -palvelun omaisuudenhallintayksikön sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään Tontin Kaupungin antamien ohjeiden ja hyvän rakentamistavan mukaisesti sekä työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat Alueiden käytön ja valvonnan hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

17. Johtoehto

Ostaja on velvollinen 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.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen Tontin 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, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Lisäksi Ostaja on velvollinen 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.

18. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

[Täydennetään tarvittaessa tonttikohtaisella erityisehdolla.]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa Tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti sijaitsevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

19. Myyjän ilmoitus maaperän puhtaudesta

[Täydennetään tonttikohtaisella erityisehdolla.]

20. Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

20.1. Yleistä

Ostaja 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin. Kaupungin niin vaatiessa rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt tulee myös merkitä kiinteistörekisteriin.

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 rasitetulle 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 sen omistuksessa olevien tonttien osalta tai myymällä luovutettavien tonttien luovutusasiakirjoissa.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa sekä sijoitusluvista/sijoitussopimuksista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön Alueiden käytön ja -valvonnan kanssa.

Mikäli Kaupungin myymällä luovuttamat tontit, Kaupungin omistuksessa olevat tontit (vuokrattavat tontit) 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 huomioiduiksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää Alueiden käyttö ja valvonta.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen 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 kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Mikäli Tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa Tonttia koskevat rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattaviksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

20.2. Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut Tontin osat

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan Tontilla Kauppakirjan allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevaan asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varatun Tontin osan käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen.

Ostaja on velvollinen Tontin rakentamisen yhteydessä kustannuksellaan toteuttamaan mainitun kulkuyhteyden (Tontin osan) Tontille sekä kustannuksellaan pitämään sen kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupungilla on myös pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia Tontilla sijaitsevia tai sinne toteutettavia viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla Tontin osilla edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita Tontin asemakaavan eivätkä Kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Tällöin Kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista Tontille. Kaupungin tulee suorittaa edellä mainittuja rasitteita ja rasitteenluonteisia asioita koskevat rakentamistoimenpiteet aiheuttaen mahdollisimman vähäistä haittaa Ostajalle. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

21. Muuntamot, jakokaapit ja muut yhdyskuntatekniset laitteet

Ostaja on velvollinen Tontin osalta selvittämään sähköverkosta vastaavalta taholta Tontille sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

21.1. Muuntamot

Ostaja on velvollinen 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. Ostaja on lisäksi tarvittaessa velvollinen 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 Ostaja ottaen huomioon jäljempänä mainittu kustannusten maksamisesta. Ostaja 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.

Ostajalle Helsingin kaupungin alueella tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. 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 Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

21.2. Jakokaapit

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat talonrakentamisen yhteydessä Tontille.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan jakokaappien tilojen tai vastaavien sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa tai rakennelmissa.

Ostaja 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 Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

21.3. Muut yhdyskuntatekniset laitteet

Ostaja on velvollinen Tontin osalta selvittämään kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, infraomaisuusyksiköltä, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimitusten edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaupungin niin vaatiessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tontille 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 ja määräyksiä.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarauksien 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.

Ostaja on velvollinen 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.

Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen korvauksetta sallimaan myös muiden tarpeellisten myöhemmin Tontille sijoitettavien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden, laitteistojen, kiinnikkeiden tai vastaavien, kuten valopylväiden, valaisimien ja/tai liikenteen ohjauslaitteiden, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla edellyttäen, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa Tontin käytölle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

22. Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa Tontille ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita Tontin asemakaavan eivätkä Kaupunkikirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista Tontille.

23. Energiakaivot

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen Tontille. Ilman Tontin naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään Kaupungilta Tontin osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Mikäli Ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, Ostaja on 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 mitään välitömiä ja/tai välillisiä vahinkoja, kuten korvaavan vastaavan tasoisen energiajärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvia kohtuullisia kustannuksia, Ostajalle.

24. Lisäehdot (alueelliset ehdot)

Pysäköinti

Yhteiskerhotilat
Työmaa-aidat ja visuaalinen ilme
ym.

25. [Luovutusrajoitus]

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta Tonttia rakentamattomana toiselle, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Edellä mainittu luovutusrajoitus on voimassa myös tilanteissa, joissa Tontilla on jo kaupantekohetkellä olemassa olevia rakennuksia.]

26. Tontin omistusoikeuden edelleen luovutus

Mikäli Tontin omistusoikeus mahdollisine rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään Kauppakirjan mukaiset oikeudet ja velvollisuudet kokonaisuudessaan uuden omistajan vastattaviksi.

27. Irtain omaisuus

Tällä Kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta, eikä sellaisen luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

28. Vastuuvapauslausekkeet

Myyjä ei vastaa mistään Ostajan hankkeen toteuttamisen eikä Tontin tai sen käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Myyjä ei myöskään vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi Tonttia ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisestä.

Myyjä ei myöskään vastaa vahingoista, mikäli viivästyminen johtuu Tontilla sijaitsevien, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtämisistä.

Lisäksi Myyjä ei vastaa vahingoista, jotka aiheutuvat Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta tai maaperän ja veden ym. puhdistamisesta tai mikäli Tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi Ostajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka Ostaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen takia suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tontin osalta.

Myyjä ei myöskään vastaa Ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että Ostajan hanketta koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen päätöksen tai valituksen perusteella muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy. Tällöin Ostaja on velvollinen Myyjän niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan Tontin luovutusta edeltävään kuntoon.

29. Sopimussakko

29.1. Yleinen sopimussakko

Mikäli Ostaja ei noudata Kauppakirjan ehtoja tai niiden perusteella annettuja määräyksiä, eikä Kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa

kustakin olennaisesta sopimusrikkomuksesta enintään 200 000 euroa ja kustakin vähäisemmästä sopimusrikkomuksesta enintään 100 000 euroa.

Olennainen sopimusrikkomus on esimerkiksi se, ettei Ostaja noudata edellä mainitulla tavalla Kauppakirjan kohtien 6. "Kauppahinnan/kauppahintaerien suorittaminen", 7. "Lisäkauppahinnan määräytyminen", 14.2. "Tontin käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto/asuntojen pitäminen sovitussa käyttötarkoituksessa)" ja 14.4. "Rakentamisvelvollisuus" mukaisia velvoitteitaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentamisen alkamista koskevan määräajan rikkomisen osalta perittävästä juoksevasta sopimussakosta mainitaan kohdassa 29.2. "Juokseva sopimussakko".

29.2. Juokseva sopimussakko

Rakentamisen alkamisen määräaika

Mikäli Ostaja ei noudata Kauppakirjassa sovittua Tontin rakentamisen alkamisen määräaika, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta alkuperäisen määräajan jälkeen kultakin alkavalta kuukaudelta ensimmäisen kahden kuukauden ajalta 20 000 euroa kuukaudessa, jonka jälkeen 40 000 euroa kuukaudessa, kuitenkin yhteensä enintään 400 000 euroa.

30. Vahingonkorvaus

Sopimussakon lisäksi Ostaja on velvollinen korvaamaan Myyjälle tämän Kauppakirjan ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti.

31. [Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys]

32. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat on pyrittävä ensisijaisesti ratkaisemaan Myyjän ja Ostajan välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

33. Liitteet

Liite X Kartta Kaupan kohteesta
Hakuohje liitteineen (liitteet 2, 4, 5 ja 10)
ym.

34. Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä Kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää ja samansisältöistä kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä _____kuun ____ päivänä 20__

Myyjä

Ostaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [Nimi] luovuttajan edustajana ja [Nimi] luovutuksensaajan edustajana ovat allekirjoittaneet tämän Kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainitut

[Kaupanvahvistajan allekirjoitus]