

KAUPPAKIRJA (LUONNOS)**MYYJÄ**

Helsingin kaupunki
 Y-tunnus 0201256-6
 Kaupunkiympäristön toimiala
 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
 PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

OSTAJA

X / X XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 ht XXXXXX-XXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

X / X XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 ht XXXXXX-XXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(jäljempänä Ostaja)

KAUPUNGIN PÄÄTÖS Tontit-yksikön päällikkö X.X.20xx, XX §

Tontit-yksikön päällikön päätöksestä ei ole jätetty oikaisuvaatimusta kuntalain mukaisessa määräajassa kaupunkiympäristölautakunnalle.

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti 49178/49

Kiinteistötunnus: 91-49-178-49

Osoite: Hopeakaivoksentie 37

Tontin pinta-ala on 565 m². Tontin rakennusoikeus on 120 k-m² ja asemakaavan mukainen käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialue (AO).

(jäljempänä Tontti)

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikkö järjesti hintakilpailun Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan korttelin

49178 tonteista 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 ja 50. Tarjousten jättämislle varattu määräaika päättyi 17.8.2023. Tarjoukset on avattu 17.8.2023.

Ostaja teki Tontista (49178/49) tarjouspyynnön mukaisen kiinteistökaupan korkeimman hyväksyttävän ostotarjouksen XXX XXX euroa.

Tällä kauppakirjalla Helsingin kaupunki myy Ostajalle Tontin (49178/49) hintakilpailun, ja XX.XX.2020 allekirjoitetun Tonttia koskevan esisopimuksen perusteella.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on XXX XXX (xxx) euroa.

KÄSIRAHA/MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut käsirahan (10 % kauppahinnasta) eli XX XXX (xxx) euroa Kaupungin pankkitilille XX.X.2023 allekirjoitetun esisopimuksen noudattamisen vakuudeksi ja se lasketaan osaksi kauppahintaa.

Loppukauppahinta XXX XXX (xxx) euroa kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyvät Ostajalle heti.
- 2 Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.
- 3 Kaupunki vastaa kaikista Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeen.

Kaupunki vastaa tontista kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 4 Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:
 - lainhuutotodistus

- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartat ja -määräykset
- hintakilpailun esite liitteineen (tarjouspyyntö)

Ostaja on tietoinen siitä, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

- 5 Ostaja on velvollinen noudattamaan Tonttia koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myöhemmin myönnetä poikkeamispäätöstä.
- 6 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki rakennushankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.
- 7 Tontin läheisyydessä on sijainnut vanhoja kaivoskuoppia. Tontin maaperää on tutkittu lähialueiden kunnostuksen yhteydessä (Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, Hopeakaivoksentie 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 ja 39, Helsinki, Vahanen Environment Oy, 16.3.2022). Tutkimuksessa Tontin alueella ei todettu pilaantunutta maata, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Alueella on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ostajan on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa ja noudatettava haitta-ainepitoisten maiden käsittelyssä viranomaisohjeita.

Tontti on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (26.10.2022) on tämän kauppakirjan liitteenä. Raportin mukaan mahdollisissa tulevilla kaivuissa tulee maaperään jääneet haitta-aineet huomioida ja olla hyvissä ajoin yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikköön. Ostaja vastaa edellä mainituista toimenpiteistä.

Mikäli Tontilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin. Mikäli pilaantuminen on aiheutunut ennen kauppakirjan allekirjoittamista, korvaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta aiheutuneet hankkeen tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset Ostajalle. Kaupunki korvaa em. kustannukset ainoastaan, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Ostaja vastaa Tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista. Mikäli niiden poistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ylittävät 2 000 euroa, korvaa Kaupunki ylimenevän osan kustannuksista Ostajalle. Edellä mainitut kustannukset korvataan vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista. Muutoin Ostaja vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja jätteistä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisen ja jätteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle viivästyisestä eikä mistään viivästyisestä aiheutuvista haitoista tai kustannuksista, mitä maaperän puhdistamisesta tai maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta voi Ostajan hankkeelle mahdollisesti aiheutua.

8 Tontti on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä ja liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan. Tontin Ostaja vastaa itse rakennusten liittämistä verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia liittymis- sekä muita mahdollisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja. Liittymis- ja muiden mahdollisten ehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat Ostajalle.

9 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan Tontin ja/tai sitä ympäröivien kiinteistöjen ja/tai niille sijoitettavien rakennusten toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia asioita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laatimisesta ja huolehtimaan sopimusten mukaisten oikeuksien perustamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista, rasitteenluonteisista asioista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä niiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

10 Käytettävissä olevan tiedon mukaan Tontilla ei sijaitse käytössä olevia johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Ostaja on edellä mainitusta huolimatta velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista Helsingin kaupungin johtotietopalvelusta (puhelin 310 31940).

Mikäli Tontilta löytyy käytössä olevia johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia, Ostajan tulee olla viipymättä yhteydessä Helsingin kaupungin tontit-yksikköön johtosiirtotarpeen selvittämiseksi ja mahdollisesti

vaadittavista johtosiirroista sopimiseksi. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

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

11 Maalämpö- ja porakaivot ym.

Ostaja on velvollinen noudattamaan tontille sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien (jäljempänä lämpökaivot) toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja kaupunkikirjassa olevia ehtoja.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää lämpökaivojen sijoittamisen tontille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta lämpökaivoja 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 lämpökaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Ostajalla on oikeus toteuttaa tontille tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä lämpökaivoja seuraavin ehdoin:

- Lämpökaivot sijoitetaan Johtotietopalvelun määrittämälle sallitulle alueelle.
- Lämpökaivot voidaan sijoittaa sallitun alueen ulkopuoliselle tontin osalle, mikäli naapurikiinteistön omistaja, mahdollinen haltija ja mahdollinen maanalaisen esteen/tilan haltija sen poikkeuksellisesti sallii (jäljempänä naapurin suostumus).
- Lämpökaivojen sijoittamiseen on myönnetty toimenpide- tai rakennuslupa.
- Sijoitettaessa lämpökaivoja naapurin suostumuksen edellyttävälle alueelle ensimmäiset 100 metriä on porattava suorusporausmenetelmällä.
- Mikäli ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut lämpökaivot Johtotietopalvelun määrittelemän sallitun alueen ulkopuolelle tai naapurin suostumuksen vastaisesti, ostaja on kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuk-

sesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot ja täyttämään lämpökaivot kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus irtisanoa lämpökaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa kaupungin ostajalle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

- Tällöin ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot irtisanomisajan loppuun mennessä.
- Tällöin kaupunki vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämisestä.
- Tällöin kaupunki ja/tai sen määräämä on velvollinen korvaamaan ostajalle lämpökaivojen ja niiden lämmönkeruulaitteistojen teknisen nykyarvon (jälleenhankinta-arvo 40 vuoden tasapoisto-olettamalla alentaen, kuitenkin vähintään 15 % jälleenhankinta-arvosta).
- Kaupungilla ei kuitenkaan ole edellä mainittua velvollisuutta lämpökaivojen täyttämiseen eikä mainittujen korvausten suorittamiseen, mikäli lämpökaivot on toteutettu alueelle, joka on kauppakirjan allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanalaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kalliioresurssialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa ostaja.

- 12 Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa Tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita Tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.
- 13 Ostaja on velvollinen noudattamaan myös niitä Tonttia koskevan hintakilpailun tarjouspyynnön (esitteen) ja sen liitteiden sekä ostotarjouksen mukaisia ehtoja, joita ei ole tähän kauppakirjaan erikseen kirjattu tai joihin ei ole kauppakirjassa erikseen viitattu.
- 14 Mikäli Ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja ja velvoitteita, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään edellä mainitun käsirahan määrän.
- 15 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.

- 16 Ostaja on tarkastanut Tontin ja sen alueen. Ostaja on todennut Tontin vastaavan ominaisuuksiltaan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 17 Kaupunki ei vastaa mistään Ostajalle hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.
- Kaupunki ei myöskään vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- tai muista kuluista, mikäli Ostajan hanketta koskevat luvat oikaisuvaatimuksen, valituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuvat, kumoutuvat tai niiden lainvoimaistuminen viivästyy.
- 18 Tätä kauppaa koskevat mahdolliset riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan kaupasta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.
- 19 Ostaja suorittaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun ja vastaa myös muista mahdollisista viranomaismaksuista.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun päivänä 20

Helsingin kaupunki

Ostaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS