

Tontin (kerrostalo) myynti Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1:lle  
(Vuosaari, Rastila, tontti 54003/2)

#### Liite 4 Kaupan ehdot

1

Kauppahinta on 1 886 880 euroa (480 euroa/k-m<sup>2</sup> x 3 931 k-m<sup>2</sup>).

2

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

Kauppahinta kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3

Kaupungilla on oikeus periä kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa lainvoimaisen asemakaavan muutoksen nro 12295 tai poikkeamispäätöksen perusteella myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan perusteella seuraavasti:

Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa, mikäli rakennusluvan mukaan tontille toteutetaan pääkäyttötarkoitusten (asuin-, liike- tai vastaava) mukaista kerrosalaa enemmän kuin 3 931 k-m<sup>2</sup>.

Lisäkauppahinnan lisäkerrosalaa määrättäessä huomioidaan porrashuonevähennys siten, että kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 k-m<sup>2</sup> ylittävältä osin ei peritä kauppahintaa.

Lisäkauppahintaa ei myöskään peritä asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava tai poikkeamispäätös sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen.

Lisäkauppahintaa peritään 480 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan kaupungille (kiinteistöviraston tonttiosasto), kun tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi.

Kaupungin oikeus lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa siihen saakka, kunnes rakennusluvan mukainen rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee mitä tahansa tilannetta, jossa tontille myönnetään rakennuslupa tai myönnettyä lupaa muutetaan.

4

Tontin myynti perustuu kaupunginhallituksen varauspäätökseen 22.4.2014 (482 §), tonttiosaston osastopäällikön mainittua varauspäätöstä tarkentavaan päätökseen 3.11.2014 (238 §) ja tätä kauppaa koskevaan kiinteistölautakunnan päätökseen.

5

Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteista sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa.

Tontille toteutettavat asunnot tulee pitää vuokratyössä 10 vuotta tontille toteutettavan rakennuksen käyttöönotosta.

Ostajan tulee liittää vuokra-asumiseen mahdollisuus ostaa kotihoidon palveluita ja tiedottaa palvelumahdollisuudesta asukkaita.

Palvelumahdollisuus tulee pitää yllä viisi (5) vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Rakennuksen katutason kerrokseen tulee pyrkiä toteuttamaan riittävät tilat tontilla asumista palvelevaan liiketoimintaan. Osa liiketilasta voidaan toteuttaa myös muuna kuin tontilla asumista palvelevana liiketoimintana.

6

Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 22.4.2014 (482 §) ja sen liitteiden mukaisia varausehtoja sekä tonttiosaston osastopäällikön päätöstä 3.11.2014 (238 §), jolla edellä mainittua kaupunginhallituksen varauspäätöstä on muutettu, ellei tämän tontin myyntiä koskevan päätöksen ehtoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

7

Ostaja on velvollinen noudattamaan tontille laadittavan asemakaavan muutoksen nro 12295 ja/tai myönnettävän poikkeamispäätöksen määräyksiä.

8

Ostaja on velvollinen tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa kiinteistöviraston tonttiosaston laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 11.3.2013), ellei tonttiosaston kanssa toisin sovita tai tonttiosasto toisin määrää.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä tontin ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

9

Tontin suunnittelun ja rakentamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston, rakennusviraston sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Ostaja on velvollinen tontille toteutettavan hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnittämään erityistä huomiota siihen, ettei tontin läheisyyteen sijoittuvan metroaseman tai metrolikenteen toiminta tontin rakentamisen johdosta esty tai häiriinny. Kaikista metroaseman käyttöön ja metrolikenteeseen mahdollisesti vaikuttavista toimenpiteistä tulee sopia Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) kanssa hyvissä ajoin etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

10

Tontin 54003/2 velvoiteautopaikat tulee sijoittaa osoitteessa Retkeilijänkatu 2 sijaitsevaan, yksityisessä omistuksessa olevaan pysäköintilaitokseen LPA-tontille 54002/1.

Osa tonttia 54003/2 palvelevista autopaikoista voidaan sijoittaa asemakaavaehdotuksen nro 12295 mukaiselle tontille 54001/2,

mikäli ja siten kuin asemakaavan muutos ja/tai poikkeamislupaa sen sallii.

Ostaja on velvollinen sopimaan autopaikkojen sijoittamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja uusimisesta tontin 54001/2 toteuttajan/omistajan kanssa.

Ostaja vastaa osaltaan siitä, että pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös tonttien 54008/5-8 sekä 54009/2 velvoiteautopaikat.

Ostaja vastaa kaikista tontin 54003/2 autopaikkojen sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisen edellyttämistä toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen sopimaan autopaikkojen sijoittamisesta sekä sen edellyttämästä pysäköintilaitoksen korottamisesta po. pysäköintilaitoksen omistajan sekä tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/toteuttajien kanssa ja edelleen suunnittelemaan ja toteuttamaan vaadittavan pysäköintilaitoksen korotuksen kaikkine siihen liittyvine toimenpiteineen kokonaisvastuuperiaatteella.

Ostaja on velvollinen sopimaan tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/toteuttajien kanssa pysäköintilaitokseen rakennettavien lisäpaikkojen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Mikäli osapuolet eivät keskenään toisin sovi, mainittuja kustannuksia ovat ainoastaan autopaikkojen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvät todelliset ja toteutuneet kustannukset ja po. kustannukset jaetaan osapuolten kesken pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, kiinteistöviraston tonttiosastolla on oikeus määrätä kustannusten jakamisesta ja ottaa tätä koskevat ehdot harkintansa mukaan tonttien luovutussopimukseen.

Kaupunki ei vastaa mistään autopaikkojen toteuttamisesta aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

Kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hankkeiden velvoiteautopaikat eivät ole sijoitettavissa edellä mainituin osin mainittuun pysäköintilaitokseen tai tonttiosasto ei muusta perustellusta painavasta syystä hyväksy mainittua selvitystä.

Ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita, em. pysäköintilaitoksen korotus tulee saattaa valmiiksi 31.12.2016 mennessä.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että tontin 54003/2 autopaikat säilyvät mainitun tontin asukkaiden käytössä.

11

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei tontilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli tontille rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian sopimiseksi myyjään (kiinteistöviraston tonttiosasto, palvelutoimisto). Tällöin kaupunki vastaa ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä mainittu korvausvelvollisuus on voimassa viisi vuotta tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Mikäli puhdistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta kaupungin ja ostajan välillä voidaan neuvotella edellä mainitun viiden vuoden jälkeenkin edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Muuten ostaja vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Edellä mainittu ei koske ostajan tai sen lukuun tehdystä toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

Kaupunki ei vastaa mistään maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta.

12

Ostaja vastaa tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai

muista vastaavista sekä tarvittaessa niiden poistamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

13

Myyjällä ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää tontilla ja toteuttaa tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan tai tämän kaupunkikirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

14

Ostaja on osaltaan velvollinen yhdessä muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.

Po. rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

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

Yleisten alueiden osalta ostaja on velvollinen sopimaan tontin ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa.

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

15

Ostaja on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, josta on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen tontille. Tällöin ostaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin.

16

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittaosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi kaupunkiin (tonttiosasto, palvelutoimisto).

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

17

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

18

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

19

Jos ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Mikäli ostaja ei noudata kohdan 5 mukaista vuokra-asuntovelvoitetta, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa/asunto.

Sopimussakosta riippumatta ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä kiinteistökaupassa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua kaupungille tai kolmannelle.