KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
Sörnäistenkatu 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä: ”kaupunki”)

OSTAJA

Asunto Oy Helsingin Court
Y-tunnus 2788523-2
c/o Skanska Talonrakennus Oy
Nauvontie 18, 00280 Helsinki

(jäljempänä: ”ostaja”)

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto 9.4.2014 (104 §)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö xx.x.2018, xx §
Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 05131 tontti 5, kiinteistötunnus 91-5-131-5.

Lähiosoite: Telakkakatu 14.

Tontin pinta-ala on 2 259 m2 ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.9.2017.

(jäljempänä: ”tontti”).

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 8 451 200,00 (kahdeksanmiljoonaa neljäsataaviisikymmentäyksituhatta kaksisataa) euroa.

Tontin asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas -ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 800 euroa / k-m^2.

Tontille toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 800 euroa / k-m^2.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia ilman Hitas -ehtoja toteutettavia omistusasuntoja yhteensä 4 528 k-m^2.

Tontille toteutetaan liike-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja yhteensä 376 k-m^2.

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro FIxx xxxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan (8 451 200,00) ja koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan johdosta vapaarahoitteisia ilman Hitas -ehtoja toteutettavia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 4 528 k-m^2 tai liike-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja yhteensä enemmän kuin 376 k-m^2.

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

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

Toiseksi kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu keskimäärinen velaton myyntihinta on suurempi kuin 8 000,00 euroa / as-m^2. Lisäkauppahintaa peritään tällöin kaksikymmentäviisi (25 %) prosenttia siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu keskimääräinen velaton myyntihinta ylittää 8 000,00 euroa / as-m^2.

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

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

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

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

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

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

MUUT EHDOT

1 Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2 Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.

3 Kaupunki vastaa kaikista tontin omistajalle kuuluvista, tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Kaupunki vastaa tontista kaupantekovuodelta 2018 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja ostaja vuodesta 2019 alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

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

4 Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

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

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

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

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

Rakennus on suunniteltava ja toteutettava lainvoimaisten rakennuslupasuunnitelmien mukaisesti.

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

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

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

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

8 Ostaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin kaupungin mahdollisesti laatimaa alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

9 Tontin toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä asemakaavoituspalvelun Länsisatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun ja korttelin nro 5131 muiden tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on tietoinen siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen, korttelin nro 5131 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan tarvittavilta osin tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin nro 5131 tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa, yleisten alueiden ja maanalaisten tilojen rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä maanalaisten tilojen ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden tai maanalaisten tilojen rakentamiselle.

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

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

Kaupunki ei vastaa ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista,

mikäli ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden, maanalaisten tilojen tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

10 Korttelin nro 5131 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Piha-alueen toteuttaminen tontin 5131/4 osalta edellyttää tontin 5131/4 vapautumista nykykäytöstään ja sillä olevan ns. Nosturi -rakennuksen purkamista. Ostaja on velvollinen toteuttamaan tontille kortteleiden nro 5130-5132 asukkaiden yhteiskäyttöisen leikki- ja oleskelualueen (”yah”) asemakaavamääräysten edellyttämällä tavalla, ellei näistä myönnetä poikkeamispäätöstä, sekä velvollinen korvauksetta sallimaan kortteleiden nro 5130-5132 asukkaiden oleskelun mainitulla alueella. Selvyyden vuoksi todetaan, että osa yah -alueesta sijaitsee tontilla 5131/4 ja tämän alueen toteuttamisesta vastaa tontin 5131/4 ostaja. Edellä tässä kohdassa mainittuja yah -alueen toteuttamista koskevia periaatteita noudatetaan, ellei erikseen laadittavassa Telakkarannan uuden asemakaava-alueen yhteisjärjestelysopimuksessa ole toisin sovittu. Po. yhteisjärjestelysopimuksessa otetaan muun ohella tarkemmin kantaa mainitun yah -alueen kustannusvastuu- ym. kysymyksiin.

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

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

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

11 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat asemakaavamääräysten mukaisesti rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja/tai tontille.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan sopimaan yhdessä muiden po. pysäköintilaitokseen velvoiteautopaikkoja sijoittavien tonttien kanssa pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

Edelleen ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan maanalaisen alueellisen pysäköintilaitoksen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen myytävän tontin alueella ja/tai sen läheisyydessä. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huomioimaan hankkeensa suunnittelussa ja rakentamisessa mainitun pysäköintilaitoksen ja sen mahdollisesti edellyttämät tilavaraukset siten, ettei tontin rakentaminen aiheuta haittaa tai vahinkoa pysäköintilaitoksen suunnittelulle, toteuttamiselle tai käytölle. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Helsingin kaupunki vastaa mistään po. pysäköintilaitoksen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta tai peruskorjaamisesta ym. tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

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

12 Kaupungilla ja sen määräämillä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, tiloja ja muita rakenteita myytävän tontin alueella edellyttäen, etteivät nämä estä tai

rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

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

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

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

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

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

Myyjällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

Erikseen todetaan, että kaupunki vastaa kustannuksellaan osittain tontin alueella olevan putkikanaalin siirtämisestä ja mahdollisesti tarvittavista väliaikaisjärjestelyistä. Putkikanaalin siirto tarvittavine väliaikaisjärjestelyineen pyritään tekemään talonrakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei ole pystytty

saattamaan rakentamiskelpoiseksi hankkeen toteuttajan edellyttämässä aikataulussa.

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

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

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

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

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

17 Ostaja on velvollinen tonttinsa osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaupungin niin vaatiessa ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi-

tilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen 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. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

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

Maaperän puhdistamisvastuu on liitekarttaan 5 merkityllä alueella nro 2 siirtynyt ostajalle aikaisemmalta vuokralaiselta vuokraoikeuden siirron yhteydessä. Ostaja vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta kyseisellä alueella myytävän tontin osalta ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon.

Kaupunki vastaa liitekarttaan 5 merkityllä alueella nro 1 pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon. Kaupungin vastuu pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja velvollisuus puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun myytävä tontti on voitu ottaa asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaiseen käyttöön ensimmäisen kerran. Tämän jälkeen ostaja vastaa mahdollisista maaperän puhdistamistoimenpiteistä.

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

Ostaja vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamiseen liittyvien urakka-asiakirjojen laadinnasta ja puhdistamisen toteuttamisesta. Puhdistustyöt toteutetaan rakentamisen yhteydessä.

Ostaja ja kaupunki vastaavat puhdistustöiden valmistelutoimenpiteistä ja raportoinnista aiheutuvista kustannuksista liitekarttaan 5 merkittyjen puhdistusvastuullaan olevien alueiden pinta-alojen suhteessa. Varsinaisista puhdistustöistä kuten urakoinnista, massojen vastaanotosta ja valvonnasta aiheutuneista kustannuksista ostaja ja kaupunki vastaavat liitekarttaan 5 merkittyjen puhdistusvastuullaan olevien alueiden mukaisesti.

Kaupunki maksaa ostajalle osuutensa puhdistuskustannuksista erillistä laskua vastaan.

Osapuolet sopivat laskutuksessa noudatettavat yksikköhinnat ennen puhdistuksen alkamista. Em. kustannuksia, joihin kaupunki on velvollinen osallistumaan, ovat mm. aiemmin luetelluista kunnostuksen valmisteluun liittyvistä tehtävistä, ympäristöviranomaisten päätöksistä, kunnostuksen ja valvonnan henkilötyöstä, laboratorio- ja kenttäanalyyseistä, kaivusta ja kuormauksesta, pilaantuneiden maiden käsittelystä, poiskuljetuksesta ja vastaanottamisesta sekä mahdollisesta vesien käsittelystä ja eristerakenteista aiheutuvat normaaliin rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Korvattaviin kustannuksiin ei sisällytetä tavanomaista tontin rakentamiseen kuuluvaa työmaan perustamista, maankaivu-, louhinta-, kuljetus-, vastaanotto- yms. kustannuksia, eikä myöskään myytävälle tontille tuotavien täyte- tms. maiden materiaali- ja kuljetus- yms. kustannuksia. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Ostaja vastaa kaupan kohteena olevalla alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista,

pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista ja muista vastaavista sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

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

19 Ostaja vastaa kustannuksellaan uudisrakentamisen ja yleisten alueiden rakentamisen edellyttämässä laajuudessa ja aikataulussa tontilla sijaitsevien vanhojen rakennusten ja rakennelmien purkamisesta, ellei niitä ole jo asianmukaisesti purettu.

Edelleen ostaja vastaa kustannuksellaan myytävällä tontilla sijaitsevien purettavien rakennusten ja rakennelmien purkamisen edellyttämien viranomaislupien hakemisesta.

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

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

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

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

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

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

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

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

Helsingissä .päivänä kuuta 2018.

Helsingin kaupunki

Teuvo Sarin
kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana

Asunto Oy Helsingin Court
c/o Skanska Talonrakennus Oy

N.N