

LUONNOS SITOUMUKSETTA

KAUPPAKIRJALUONNOS

(Kaupasta päättää ja kauppakirjan sisällön vahvistaa kiinteistölautakunta)

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

OSTAJA

Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6
(Y-tunnus 2172884-2)
c/o VVO Kodit Oy
PL 40, 00301 Helsinki

(jäljempänä Ostaja)

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kiinteistölautakunta X.X.2015, XX §

Kiinteistölautakunnan päätöksestä ei ole jätetty oikaisuvaatimusta kuntalain mukaisessa määräajassa kiinteistölautakunnalle.

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40176 tontti 8.

Kiinteistötunnus: 91-40-176-8
Osoite: Pertunpellontie 6

Tontin pinta-ala on noin 2 340 m² ja asemakaavan muutoksen nro 12243 mukainen rakennusoikeus 2 000 k-m². Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (AK).

(jäljempänä Tontti)

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata kaupan kohteena olevan Tontin VVO Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2336408-5) vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka.

Tällä kauppakirjalla Kaupunki myy VVO Kodit Oy:n omistamalle Ostajalle (Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6) Tontin varauspäätöksen tarkoittamalla tavalla ja sen mukaisin sekä muutoin neuvotelluin ehdoin.



KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta on miljoona kaksisataakahdeksankymmentätuhatta (1 280 000,00) euroa (640 euroa / kerrosneliömetri).

Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

LISÄKAUPPAHINTA

Kaupungilla on oikeus periä kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Tontista lisäkauppahintaa, mikäli Tontin lopullinen toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärä (k-m^2) ylittää asemakaavan mukaisen $2\,000\text{ k-m}^2$.

Lisäkauppahinnan perusteena käytetään edellä mainittua 640 euroa/kerrosneliömetri. Lisäkauppahinta on edellä mainitun perusteella siten $2\,000\text{ k-m}^2$ ylittävä kerrosneliömetrimäärä kerrottuna 640 eurolla.

Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kun Tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön-otettavaksi.

Edellä mainittu oikeus lisäkauppahintaan koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.

Ostajan tulee toimittaa selvitys käytettävästä rakennusoikeudesta Kaupungille (kiinteistöviraston tonttiosasto) viipymättä, kun hankkeelle on myönnetty rakennuslupa tai edellä mainittu poikkeamispäätös tai kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi.

MUUT EHDOT

- 1 Ostaja suorittaa kauppahinnan kokonaisuudessaan Kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.
- 2 Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.
- 3 Kiinteistörekisteriin ei ole merkitty Tonttiin kohdistuvia rasitteita, käyttöoikeuksia eikä käyttörajoituksia.
- 4 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 maksuunpantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

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

5 Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartat ja -määräykset

Ostajat ovat tietoisia millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

6 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tontille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehjoja.

Tontille rakennettavat asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asutokäytössä vähintään kymmenen (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

7 Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei tonttiosasto osastopäällikkö erittäin painavasta Ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Ostajan Kaupungille (kiinteistöviraston tonttiosasto) toimittaman energiaselvityksen mukaan Tontille rakennettavan rakennuksen energiatehokkuusluokka on C siten, että E-luku on 125 kWh/m²/vuosi.

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen toimittamaan Kaupungille (kiinteistöviraston tonttiosasto) tontille rakennettavia rakennuksia koskevan E-luvun osalta asetetut vaatimukset 120 kWh/ m²/vuosi osoittavan energiatodistuksen/-selvityksen viimeistään, kun tontille haetaan rakennuslupaa.

8 Hyväksytyjen piirustusten mukainen rakennus on rakennettava tontille kahden (2) vuoden kuluessa tämän kaupunkipakirjan allekirjoittamisesta. Perustellusta syystä Kaupunki voi myöntää Ostajan hakemuksesta mainittuun määräaikaan pidennystä.

9 Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.8.2014 (836 §) ehtoja.

Ostaja on velvollinen noudattamaan Tonttia koskevia asemakaavamääräyksiä, ellei niistä myöhemmin myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut” (päivitetty viimeksi 31.2.2015), ellei Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosasto) 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.

10 Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhdessä viereisen tontin 40176/9 kanssa.

11 Ostaja on velvollinen Tontin osalta yhdessä korttelin 40176 muiden tonttien kanssa sekä tarvittavilta osin myös yleisten alueiden ja muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasiteja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä huolehtimaan tarvittaessa em. sopimusten mukaisten oikeuksien perustamisesta.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Rasitteenluonteiset oikeudet, 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 rasitteenluonte-

sista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

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

12

Ostaja on tietoinen siitä, että Tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan yhteen Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin muiden lähialueen kortteleiden tonttien ja yleisten alueiden kanssa. Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan Tontin rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei Tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä Tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista mikäli Ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, katujen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai jos Ostaja joutuu

tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikaisesti muita järjestelyjä Tontin osalta.

- 13 Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja Tontin rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

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 luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

- 14 Tontti on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä ja liitettävissä alueella olevaan tai sinne rakennettavaan kunnallistekniikkaan. Mikäli kunnallistekniikkaa ei ole vielä rakennettu, Kaupunki rakentaa sen päättämänsä aikataulun mukaisesti.

Ostaja vastaa kustannuksellaan Tontille toteutettavien rakennusten liittämistä kunnallisteknisiin verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia liittymis- sekä muita mahdollisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja. Ostaja on velvollinen tarkastamaan mainittujen ehtojen voimassaolon ja sisällön. Liittymis- ja muiden mahdollisten ehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat Ostajalle.

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

Mikäli Tontille rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin (kiinteistöviraston tonttiosasto Johanna Hytönen, puhelin 09 -310 36414). Kaupunki vastaa Ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden yli-

määräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki Tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan muutoksen nro 12243 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa Ostaja kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta. Mikäli puhdistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin ja Ostajan välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ja että puhdistaminen on välttämätöntä tontin käyttämiseksi kauppakirjan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja vastaa kuitenkin Tontin pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut Ostajan toiminnasta ennen Tontin myyntiä ja/tai sen jälkeen. Samoin Ostaja vastaa Tontin myynnin jälkeen pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Kaupunki ei vastaa missään tapauksessa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontin maaperän puhdistamisesta.

16

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin ja Ostajan välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Ostaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle viivästyksestä johtuvista kustannuksista ja vahingoista, joita Ostajan hankkeelle tai muutoin saattaa aiheutua Tontilla tai sen maaperässä

olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

- 17 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan Tontilla yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapaohjeiden yksityiskohtaista suunnittelua varten. Ostaja vastaa perustamistavan valinnasta.

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

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla. Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosasto) sekä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien mahdollisten siirtojen vuoksia tai jos Ostaja joutuu tämän suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

- 19 Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää Tontilla ja 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.

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

- 21 Tontti luovutetaan Ostajalle siinä kunnossa kuin se on omistusoikeuden siirtyessä.

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

- 22 Kaupunki ei vastaa mistään Ostajan 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.

- 23 Jos Ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja tai velvoitteita, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Mikäli Ostaja ei noudata edellä kohdan 6 mukaista vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa / asunto.

Sopimussakosta riippumatta Ostaja on velvollinen korvaamaan Kaupungille tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

- 24 Tätä kauppaa koskevat mahdolliset riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan kaupasta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

- 25 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 2015

Helsingin kaupunki



Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että myyjä, Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä ostaja 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.

Helsingissä kuun päivänä 2015

