

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
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

X / X XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ht XXXXXX-XXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(jäljempänä Ostaja)

KAUPUNGIN PÄÄTÖS Tontit-yksikön päällikkö X.X.2026, XX §

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

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Helsingin kaupungin 33. kaupunginosassa (Kaa-rela) sijaitseva noin 403 m²:n suuruinen tontti, jonka kiinteistötunnus on 91-33-412-1.

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

Kaupan kohteen osoite on Pitkäkoskentie 1, Helsinki.

Kaupan kohteen rajat ilmenevät tämän sopimuksen liitteenä 1 olevasta kartasta.

Tontilla on voimassa 1.7.2016 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 12352, jossa Tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AO. (jäljempänä Tontti)

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Myyjä järjesti korttelin 33412 tonttia 1 koskevan hintakilpailun 06/2026.–08/2026 (jäljempänä "Hintakilpailu"). Hintakilpailua varten laadittiin 24.6.2026 päivätty tarjouspyyntö "Hintakilpailulla myytävät omakotitalotontit, Mellunkylä, Tankomäki 30.6.2026 – 10.9.2026" (jäljempänä "Tarjouspyyntö"). Ostaja jätti Myyjälle Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman hinnan ostotarjouksen (jäljempänä "Ostotarjous") ja voitti Hintakilpailun. Tarjouspyyntö on Kauppakirjan liitteenä 1.

Kauppakirja on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi Tontille. Tarjouspyyntö muodostaa kokonaisuudessaan osan Kauppakirjassa todetun mukaisesti ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa Kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Tarjouspyynnön ehtoja tai velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Kauppakirjaan ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Kauppakirjassa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyynnöllä tarkoitetaan myös tarjousaikana Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit - palvelun verkkosivuilla julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja. Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin kuin Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Kauppakirjan kanssa. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestyksestä on mainittu Kauppakirjan kohdassa 20. "Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys".

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on XXX XXX (xxx) euroa.

KÄSIRAHA/MAKSUTAPA

Kauppahinta 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 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.

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 tutustunut naapurikiinteistöjä koskeviin asemakaavakarttoihin- ja määräyksiin. 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 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontin ja kunkin tontille toteutettavan rakennuksen täysin valmiiksi viranomaisten hyväksymään kuntoon tontin kauppakirjan ehtojen mukaisesti kolmen (3) vuoden kuluessa tontin omistusoikeuden siirtymisen alkamisesta lukien uudelle omistajalle.

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

Lisäkauppahinta perustuu kunkin pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan osalta Hintakilpailussa Ostajan tekemään tarjoukseen.

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukainen asuutilan ja liiketilan määrä sekä Tontille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen 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 kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin lainvoimaiseen asemakaavaan tai Rakentamislupaan merkitty rakennusoikeus, Kaupungilla on oikeus periä kaikissa eritilanteissa Tontin lisäkauppahintaa poikkeamispäätökseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

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

Mikäli Tontin ostoa haetaan ennen kuin Tontin Rakentamislupa/-luvat on tullut/ovat tulleet lainvoimaiseksi, Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin Rakentamisluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Tontin osalta Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelulle 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 liitteenä olevan kaupakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti.

Kaupungin oikeus Tontin lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa rakennusoikeuden ylitysten osalta siihen saakka, kun Tonttia koskevan asemakaavan ja 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.

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

Mikäli tontilla ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin. Mikäli pilaantuminen on aiheutunut ennen kauppakirjan allekirjoittamista, korvaa Kaupunki maaperän ja pohjaveden 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.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja pohjavedestä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa Ostajan hankkeelle aiheutua.

Vanhat rakenteet ja jätteet

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 korvausvastuu on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kaupunki ei vastaa viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua

alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

- 10 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.

- 11 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.

- 12 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.

- 13 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 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 kiinteistön osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa kaupungin mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

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 myöskään mitään välittömiä ja/tai välillisiä vahinkoja, kuten korvaavan vastaavan tasoisen energiajärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvia kohtuullisia kustannuksia, ostajalle.

- 14 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.
- 15 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.
- 16 Mikäli Ostaja ei osta Kauppakirjan mukaisesti Tonttia tai muutoin 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 sopimusrikkomuksesta enintään 50 000 euroa.

Sopimussakon lisäksi Ostaja on velvollinen korvaamaan Myyjälle tämän Kauppakirjan ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti
- 17 Ostaja on tarkastanut Tontin ja sen alueen. Ostaja on todennut Tontin vastaavan ominaisuuksiltaan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 18 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 viivästyminen 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.

- 19 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.

20. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Mikäli Kauppakirjan ja Tarjouspyynnön ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan Kauppakirjan ehtoja.

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

Helsingissä kuun päivänä 2026

Helsingin kaupunki

Ostaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS