

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto/tonttiosasto
Osastopäällikkö Mikael Nordqvist
PL 2214

00099 Helsingin kaupunki

**ENNAKKOLAUSUNTOPYYNTÖ ETUOSTO-OIKEUDESTA
KIINTEISTÖNKAUPASSA**

OP-Eläkesäätiö (Y-tunnus 0201804-4) omistaa Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan korttelissa 202 sijaitsevan tontin nro 1, jonka kokonaispinta-ala on 5,5 hehtaaria ja sillä sijaitsevat rakennukset.

OP-Eläkesäätiö aikoo myydä em. kiinteistön ja sillä sijaitsevat rakennukset. Kauppa on suunniteltu toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena siten, että kiinteistön maapohja sekä yksi kiinteistöllä sijaitseva rakennus (oheisen karttaliitteen rakennus E) myydään Suomen Ortodoksisen Kulttuurikeskuksen Säätiölle (Y-tunnus 1898008-6) ja muut rakennukset Suomen Ortodoksisen Kulttuurikeskuksen Säätiölle perustettavan osakeyhtiön lukuun.

Kiinteistön ja rakennuksen (E) kauppahinta on sovittu olemaan 700.000 euroa ja muiden rakennusten 2.500.000 euroa.

Luonnokset luovutuskirjoista sekä alueen karttaliite ovat lausuntopyynnön liitteenä.

OP-Eläkesäätiö myyjänä pyytää Helsingin kaupungin ennakkolausuntoa siitä, käyttääkö kaupunki Etuostolain (5.8.1977/608) mukaista oikeuttaan lunastaa kiinteistö, mikäli kauppa toteutetaan liitteenä olevassa luovutuskirjassa mainituin ehdoin.

Toivomme, että hakemus käsiteltäisiin kiireellisenä.

Kohteliaimmin,

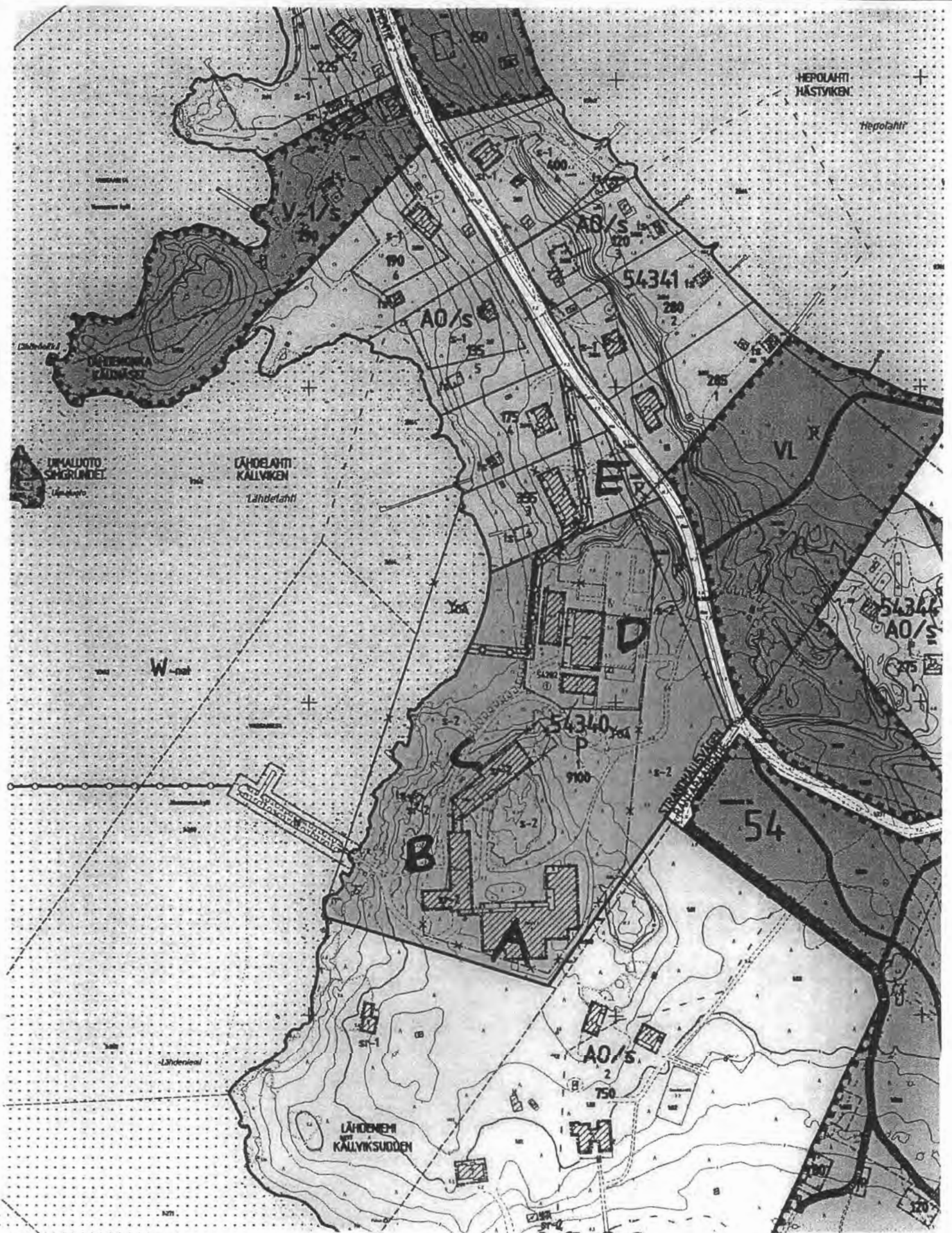
Helsingissä 13 päivänä kesäkuuta 2006

OP-Eläkesäätiö
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Heikki Vitie
OP-Eläkesäätiön hallituksen
varapuheenjohtaja

Pekka Korhonen
OP-Eläkesäätiön toimitusjohtaja



91 – 54 – 202 – 1

KAUPPAKIRJA

luonnos 5.6.2006

Tällä kauppakirjalla allekirjoittaneet ovat sopineet kiinteistön luovutuksesta ostajalle kauppakirjasta ilmenevin ehdoin.

Myyjä OP-Eläkesäätiö
Y-tunnus 0201804-4
Teollisuuskatu 1, 00500 Helsinki

Ostaja Suomen Ortodoksisen Kulttuurikeskuksen Säätiö
Y-tunnus 1898008-6
c/o Helsingin Ortodoksinen seurakunta
Unioninkatu 39 A, 00170 Helsinki

1. Kaupan kohde

Tällä kauppakirjalla Myyjä sitoutuu luovuttamaan Ostajalle Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan korttelissa 202 sijaitsevan tontin nro 1, jonka kokonaispinta-ala on 28.11.2005 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 5,5 hehtaaria , sekä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, joka on oheisen karttaliitteen mukaan rakennus E.

Alueelle on vahvistettu asemakaava.

2. Kaupan ehdot

2.1. Kauppahinta, sen maksaminen ja maksamattoman kauppahinnan vakuus

Kauppahinta on 700.000 (seitsemänsataatuhatta) euroa.

Kauppahinnasta maksetaan kaupantekotilaisuudessa 350.000 euroa, ja se kuitataan vastaanotetuksi tämän luovutuskirjan allekirjoituksella.

Loppuosa kauppahinnasta maksetaan 31.12.2006 mennessä ja maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan 4,5 % vuotuista korkoa tämän luovutuskirjan allekirjoittamisesta maksupäivään.

Ostajan tulee antaa tämän luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa maksamattomalle kauppahinnalle myyjän hyväksymä pankkitakaus tai muu vakuus.

91 – 54 – 202 – 1

2.2. Omistusoikeus ja hallinnan luovutus

Omistusoikeus ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

2.3. Kiinnitykset ja rasitteet

Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita, kuin 28.11.2005 päivätyn rasi-
tusto-
distuksen mukaiset rasitteet. Kiinteistöön ei kohdistu panttioikeuksia eikä
kiinteistöön ole kiinnitettyjä panttikirjoja tai haltijavelkakirjoja.

2.4. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen liittyvistä veroista ja muista jul-
kisoikeudellisista maksuista sekä kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksis-
ta hallintaoikeuden siirtymiseen saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä
vastaa ostaja.

Vuodelta 2006 määrätystä kiinteistöverosta vastaavat myyjä ja ostaja hal-
lintoikeuden siirtymishetken mukaan jaettuna.

2.5. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu siirtyy ostajille hallintaoikeuden siirtyessä.

2.6. Kiinteistöön tutustuminen ja Ostajan saamat tiedot

Tähän sopimukseen sovelletaan tässä sovitun lisäksi, mitä osapuolten kes-
ken 9.8.2005 solmitussa aiesopimuksessa kohdassa 8 sovittu.

Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitet-
tyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja on tietoinen Helsingin kaupungin meneillään olevasta Tonttia kos-
kevasta asemakaavan muutosvalmistelusta sekä Kallvikinniemen alueen
kaavavalmistelusta ja tuntee sen sisällön.

2.7. Veroseuraamukset ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta, lainhuudatuskuluis-
ta sekä muista virallisuonteisista maksuista, kuten kaupanvahvistajan
palkkiosta.

Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen kiinteistöön kohdistuvista veroista ja
maksuista vastaa Ostaja.

2.8. Sähkö- ym. sopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Helsingin Energian kanssa solmittuun
sähköliittymissopimukseen sekä Helsingin Vesi Oy:n kanssa tehtyyn so-

91 – 54 – 202 – 1

pimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Oikeudet siirtyvät silloin, kun kiinteistön hallinta siirtyy ostajalle.

Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissopimukseen perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on maksettu ja myyjä sitoutuu vastaamaan tulevista maksuista hallinnan siirtymispäivään saakka. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirroista ao. tahoille.

2.9. Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, etteivät he kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana ole tehneet sellaisia kiinteistönkauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu samansisältöiset kappaleet ostajalle, myyjälle ja julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä ___ päivänä _____kuuta 20___.

Myyjä

Ostaja

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Pekka Korhonen luovuttajan edustajan sekä N. N luovutuksensaajan edustajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa.

Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja valtuutuksen ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten yllä

P.P.

Helsingin käräjäoikeuden määräämä julkinen kaupanvahvistaja
Helsinki

KAUPPAKIRJA

luonnos 5.6.2006

Tällä kauppakirjalla allekirjoittaneet ovat sopineet rakennusten luovutuksesta ostajalle kauppakirjasta ilmenevin ehdoin.

Myyjä OP-Eläkesäätiö
Y-tunnus 0201804-4
Teollisuuskatu 1, 00500 Helsinki

Ostaja Suomen Ortodoksisen Kulttuurikeskuksen Säätiö perustettavan osakeyhtiön lukuun
c/o Helsingin Ortodoksinen seurakunta
Unioninkatu 39 A, 00170 Helsinki

1. Kaupan kohde

Tällä kauppakirjalla Myyjä sitoutuu luovuttamaan Ostajalle Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan korttelissa 202 sijaitsevalla tontilla nro 1 sijaitsevat rakennukset, jotka ilmenevät oheisesta karttaliitteestä kirjaintunnuksilla A, B, C ja D.

Alueelle on vahvistettu asemakaava.

2. Kaupan ehdot

2.1. Kauppahinta, maksamattoman kauppahinnan vakuus, lisäkauppahinta ja niiden maksaminen

Kauppahinta on 2.500.000 (kaksimiljoonaa viisisataatuhatta) euroa ottaen huomioon, mitä lisäkauppahinnasta on sovittu.

Kauppahinnasta maksetaan kaupantekotilaisuudessa 1.250.000 euroa, ja se kuitataan vastaanotetuksi tämän luovutuskirjan allekirjoituksella.

Loppuosa kauppahinnasta, 1.250.000 euroa, maksetaan 31.12.2006 mennessä ja maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan 4,5 % vuotuista korkoa tämän luovutuskirjan allekirjoittamisesta maksupäivään.

Kiinteistön 91 – 54 – 202 – 1 rakennukset

Ostajan tulee antaa tämän luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa maksamattomalle kauppahinnalle myyjän hyväksymä pankkitakaus tai muu vakuus.

Mahdollinen arvonnousuun perustuva lisäkauppahinta maksetaan kohdan 2.1.4. mukaisesti. Lisäkauppahinnalle ei aseteta erillistä vakuutta, mutta Suomen Ortodoksisen Kulttuurikeskuksen Säätiö sitoutuu tämän luovutuskirjan allekirjoittamisella vastaamaan siitä ja sen suorittamisesta kuin omastaan perustettavan yhtiön ohella.

2.1.1. Kaavamuutoksesta johtuvan arvonnousun korvaaminen

Ostajan tavoitteena ja tarkoituksena on hankkia ja säilyttää kaupan kohde vain ortodoksisen kulttuurikeskuksen ja siihen välittömästi liittyvässä koulutus-, hiljentymis- ja kulttuurikäytössä. Ostajan toiminta on tarkoitettu pysyväksi ja pitkäaikaiseksi.

Osapuolet tietävät, että Myyjän alkuperäisenä tavoitteena on ollut kaupan kohteena olevan kiinteistön kaavallinen ja rakennusoikeudellinen kehittäminen ja vaihdanta-arvon nostaminen. Tämän johdosta osapuolet hyväksyvät sen, että mikäli kiinteistöä koskeva kaavoitus muuttuu siten, että se mahdollistaa tulevaisuudessa kaupan kohteen käyttämisen muuhun, kuin voimassa olevan kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, niin tämä käyttötarkoitusmuutos nostaa kaupan kohteena olevien rakennusten arvoa, ja on Myyjällä oikeus korvaukseen tästä arvonnoususta.

Mikäli Ostaja kehittää kaupan kohdetta sekä kaavoituksen että rakennusoikeuden osalta ortodoksisena kulttuurikeskuksena ja sen vakiintuneeseen koulutus-, hiljentymis- ja kulttuuritoimintaan liittyvänä ja siten, että kaavallinen tai rakennusoikeudellinen muutos on tarkoituksenmukaisesti hyödynnettävissä vain kulttuurikeskuksen yhteydessä, ei Myyjällä ole oikeutta korvaukseen tästä arvonnoususta.

2.1.2. Arvonnousun korvaaminen

Mikäli Tontin kaavamerkintä tulevien kaavamuutosten yhteydessä seuraavan kymmenen (10) vuoden aikana kaupantekopäivästä lukien muuttuu voimassa olevasta YOA-merkinnästä sellaiseksi, että uusi kaavamerkintä sallii Tontin hyödyntämisen ortodoksisen kulttuurikeskuksen toimintaan liittymättömiin liike- tai asuintiloihin, sitoutuu Ostaja maksamaan Myyjälle jäljempänä määriteltyä korvausta Tontin arvonnoususta.

Kaavamerkinnän muutoksella tarkoitetaan tässä yhteydessä nimenomaan kaavan osoittaman käyttötarkoituksen muutosta.

2.1.3. Arvonnousun määrittäminen

Kaavamuutoksesta aiheutuva arvonnousu määritetään Helsingin kaupungin kiinteistöviraston käyttämien arvostuslaskelmaperusteiden mukaisesti, jolloin lähtökohtana on kaupantekohetken mukaisen kaavan määrittelemä

Kiinteistön 91 – 54 – 202 – 1 rakennukset

tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus ja vastaavasti tontin arvo tarkistushetken mukaisella muutetulla kaavalla ja rakennusoikeudella.

2.1.4. Arvonnousuun perustuvan lisäkauppahinnan suorittaminen

Lisäkauppahinta suoritetaan myyjälle kuukauden kuluttua siitä, kun Tonttia koskeva tässä sopimuksessa kuvattu arvonnousua tuova kaavoitus on saanut lainvoiman ja arvonnousu on määritelty. Arvonnoususta vähennetään ostajan mahdollisesti suoritettavaksi tulevan varainsiirtoveron määrä.

2.2. Omistusoikeus ja hallinnan luovutus

Omistusoikeus ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

2.3. Kiinnitykset ja rasitteet

Rakennuksiin ei kohdistu panttioikeuksia eikä kaupan kohteeseen ole kiinnitettyjä panttikirjoja tai haltijavelkakirjoja.

2.4. Rakennuksesta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen liittyvistä veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymiseen saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

Vuodelta 2006 määrätystä kiinteistöverosta vastaavat myyjä ja ostaja hallintaoikeuden siirtymishetken mukaan jaettuna.

2.5. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu siirtyy ostajille hallintaoikeuden siirtyessä.

2.6. Kiinteistöön tutustuminen ja Ostajan saamat tiedot

Ostaja on tutustunut Kiinteistöä laadittuihin kuntoarvioraportteihin, arkkitehtipiirustuksiin sekä lvi- ja sähkösuunnitelmiin ja muihin Myyjän antamiin Kiinteistöä ja Rakennusta koskeviin tietoihin.

Ostaja tietää, että rakennuskanta on ikääntynyttä ja että kohteessa ei ole suoritettu niitä korjauksia, joita kuntoarvioraportin perusteella laaditussa kiinteistön pitkän tähtäimen suunnitelmassa on esitetty lukuun ottamatta yksittäisiä välttämättömiä ylläpitotoimia.

Ostaja tietää, että kiinteistölle johtava tie on alueella toimivan tieosuuskunnan hoidossa ja Ostajan tulee liittyä osuuskunnan jäseneksi ja osallistua tien ylläpidon kustannuksiin.

Kiinteistön 91 – 54 – 202 – 1 rakennukset

Ostaja tietää, että kiinteistöllä on oma lämpökeskus ja että kohde on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemärijärjestelmään, ja että kiinteistöllä sijaitsee sitä koskevia johtoja, putkia ja kanavia. Kiinteistön alueella sijaitsee kodmannen hyväksi em. järjestelmiä koskeva rasitealue.

Samoin Ostaja on tietoinen, että Kiinteistön laiturin sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla vesialueella ja että sen pitämisestä kaupunki perii erillistä korvausta.

Myyjä vakuuttaa, että seuraavat kaupan kohdetta koskevat seikat pitävät paikkansa kaupantekopäivänä:

- (a) Rakennukset on rakennettu kaavamääräysten ja rakentamissajankohtanaan muiden viranomaismääräysten mukaisesti.
- (b) Rakennukset ovat normaali kulumisen huomioon ottaen kohtuullisen hyvässä kunnossa, eikä niiden teknisessä kunnossa ole sellaisia puutteita, jotka estäisivät tai rajoittaisivat Rakennusten nykyistä käyttöä.
- (c) Rakennuksissa ei ole käytetty materiaaleja (asbestia tai muuta), jotka edellyttäisivät välittömiä saneeraustoimenpiteitä Rakennusten nykyistä käyttöä ajatellen.
- (d) Tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden saastumista, eikä Myyjä ole tietoinen tällaisten saastumisien esiintymisestä Tontilla.
- (e) Ostaja tietää, että tämän luovutuskirjan yhteydessä Myyjä on tehnyt kiinteistökaupan Suomen Ortodoksisen Kulttuurikeskuksen Säätiön kanssa siitä kiinteistöstä, jolla tämän kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat.
- (f) Ostaja vastaa siitä, että sillä on oikeus rakennusten pysyttämiseen Suomen Ortodoksisen Kulttuurikeskuksen Säätiön omistamalla kiinteistöllä, eikä asiaa Myyjä vastaa siitä, jos Ostaja ja kiinteistönomistaja eivät pääse sopimukseen ao. asiasta.

Edelleen Myyjä vakuuttaa, että se on antanut Ostajalle kaikki ne Tonttia ja Rakennuksia koskevat tiedot, jotka voidaan kohtuudella katsoa vaikuttavan Ostajan ostopäätökseen.

Muilta osin Ostaja hyväksyy kaupan kohteen kunnan sellaisena, kuin se edellä mainittujen asiakirjojen perusteella on.

Ostaja suorittaa kiinteistön käyttöönoton omalla kustannuksellaan siten, ettei ostajan omistukseen tulevien rakennusten mahdollisesta lisäraken-

Kiinteistön 91 – 54 – 202 – 1 rakennukset

tamisesta, siihen liittyvästä suunnittelusta, rakennusten purkamisesta tai saneerauksesta aiheudu Myyjälle mitään taloudellisia tai muita velvoitteita.

Tämän sopimuksen toteutumisesta ei muutoinkaan aiheudu Myyjälle mitään sellaisia taloudellisia tai muita velvoitteita, joita ei tässä sopimuksessa erikseen ole mainittu.

Ostaja on tietoinen Helsingin kaupungin meneillään olevasta Tonttia koskevasta asemakaavan muutosvalmistelusta sekä Kallvikinniemen alueen kaavavalmistelusta ja tuntee sen sisällön.

Tässä mainitut asiakirjat liitetään lopulliseen sopimukseen.

2.7. Veroseuraamukset ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta sekä muista virallisluonteisista maksuista.

Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja maksuista vastaa Ostaja.

Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvistä myyntivoiton veroseuraamuksista.

2.8. Sähkö- ym. sopimukset

X

2.9. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei siirry ostajalle oikeutta mihinkään rakennuksessa olevaan irtaimen omaisuuteen, vaan siitä on osapuolten sovittava erikseen.

2.10 Rakennusten vuokrasopimusten siirto

Ostaja tietää, että osa myytävien rakennusten huoneistoista on vuokrattu ulkopuolisille ja ostaja on tutustunut kyseisiin vuokrasopimuksiin. Tämän luovutuskirjan allekirjoitukselle myyjä siirtää vuokrasopimukset ostajalle ja osapuolet toteavat, että myyjän ja OPK:n (Osuuspankkikeskuksen) välinen kaupan kohdetta koskeva vuokrasopimus päättyy luovutuskirjan allekirjoituspäivänä..

2.11. Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on laadittu samansisältöiset kappaleet ostajalle ja myyjälle.

Helsingissä ___ päivänä _____kuuta 20__.

Kauppakirja

6(5)

Kiinteistön 91 – 54 – 202 – 1 rakennukset

Myyjä

Ostaja