

Esisopimuksen osapuolet

Helsingin Diakonissalaitos
Alppikatu 2
00530 Helsinki
(jäljempänä myyjä)

Sato-Asunnot Oy perustettavan yhtiön lukuun,
Panuntie 4, PL 601, 00611 Helsinki
(jäljempänä ostaja)

Esisopimuksen kohde ja lähtötilanne:

Esisopimuksen kohteena on murto-osa Helsingin kaupungin Pitäjänmäen kaupunginosan korttelin 146 tontista nro 25 (91-46-146-25), osoite Kyläkirkontie 13, Helsinki (jäljempänä murto-osa).

Esisopimuksen kohde tulee käsittämään 4168/4268 murto-osan noin 4.268 k-m²:stä (liitekartassa merkitty punaisella rasterilla). Myyjälle jää 100/4268 murto-osa, joka käsittää jo olemassa olevan rakennuksen alla olevine tonttiosuuksineen (liitekartassa merkitty sinisellä rasterilla).

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti kuuluu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YS). Tontin pinta-ala on 5.557 m² ja nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus 4.168 krs-m².

Esisopimuksen ehdot:

1. Myyjä sitoutuu myymään ja ostaja ostamaan sopimuksen kohteena olevan murto-osan, kun sille on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa, jonka mukaan murto-osalle saa rakentaa kaksi asuinrakennusta (yhteensä 4.168 krs-m²).
2. Jos viranomaiset eivät hyväksy koko rakennusoikeuden käyttöön perustuvaa suunnitelmaa, kauppahintaa tarkistetaan käytetyn rakennusoikeuden mukaiseksi käyttäen yksikköhintana 350 €/ krs-m².
3. Ostaja on tehnyt etukäteen suunnitelman murto-osan käytölle. Myyjä sitoutuu hakemaan rakennuslupaa murto-osalle suunnitelluille senioritaloille lokakuun 2005 aikana.

4. Myyjä sitoutuu merkitsemään perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan rakennettavissa rakennuksissa sijaitsevia ryhmäkotitiloja ja niihin liittyviä mm. sosiaali-, hoito- ja toimistotiloja. Edellä mainittujen tilojen hankintahinnoista tehdään erillinen osakassopimus yhtiön perustamisen yhteydessä.
5. Kaupparin yhteydessä tehdään myyjän ja ostajan kesken hallinnanjakosopimus, jossa sovitaan omistusoikeuksista, hallinta- ja käyttöoikeuksista, kustannuksista ja kiinnityksistä sekä mahdollisista rasitesopimuksista.
6. Mikäli Helsingin Diakonissalaitoksen hallintoneuvosto ei tee päätöstä kiinteistönluovutuksesta purkautuu tämä esisopimus.
7. Rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi ostaja sitoutuu tekemään tämän sopimuksen kohteena olevasta murto-osasta kiinteistökaupan kahden (2) kuukauden kuluessa seuraavilla ehdoilla:

Kauppan ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kaupparinassa.

1. Kaupan kohde
4168/4268 murto-osa noin 4.268 k-m²:stä Helsingin kaupungin Pitäjänmäen kaupunginosan korttelin 146 tontista nro 25 (91-46-146-25).
2. Kauppahinta
Kauppahinta on (350 €/k-m²* 4.168 k-m²) 1.458.800 €.
3. Kauppahinnan maksaminen
Kauppahinta maksetaan kaupparin allekirjoittamisen yhteydessä myyjän pankkitilille.
4. Omistus- ja hallintaoikeus
Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle heti.
5. Kiinnitykset ja panttioikeudet
Murto-osaan ei kohdistu kiinnityksiä eikä panttioikeuksia.
6. Rasitteet ja rasitukset
Murto-osa on vapaa rasituksista ja rasitteista .
7. Verot ja maksut
Osapuolet vastaavat murto-osasta maksettavista veroista ja maksuista omistus- ja hallinta-ajaltaan. Ostaja vastaa uudisrakennushankkeen lakisääteisistä liittymismaksuista. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa ostaja.
8. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut murto-osan alueen ja rajat sekä maasto-olosuhteet. Ostaja on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut tonttia 91-46-146-25 koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartat ja -määräykset

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

10. Maaperän saastuminen

Myyjä vastaa ennen kauppaa tapahtuneesta murto-osan mahdollisesta saastumisesta aiheutuvista kustannuksista.

11. Johdot ja kaapelit

Myyjä vastaa siirtokustannuksista, jos murto-osalta löytyy myyjän kiinteistöä palvelevia johtoja, viemäreitä tai kaapeleita.

12. Muut ehdot

Tämän kaupan yhteydessä ei myydä irtaimistoa.

LIITE kartta
 hallinnanjakosopimus

PÄIVÄYS Helsingissä

Tämä kauppakirja on tehty kolmena kappaleena, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

MYYJÄN ALLEKIRJOITUS

OSTAJAN ALLEKIRJOITUS

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS ”

Esisopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus on voimassa 31.12.2006 saakka. Mikäli rakennuslupa on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty, mutta se ei ole tullut valitusten vuoksi voimaan, sopimuksen voimassaolo jatkuu siksi kunnes valitukset on lainvoimaisesti ratkaistu.

Tämän esisopimuksen päättyessä ei kummallakaan sopijapuolella ole tähän esisopimukseen liittyviä vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Tätä esisopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä päivänä

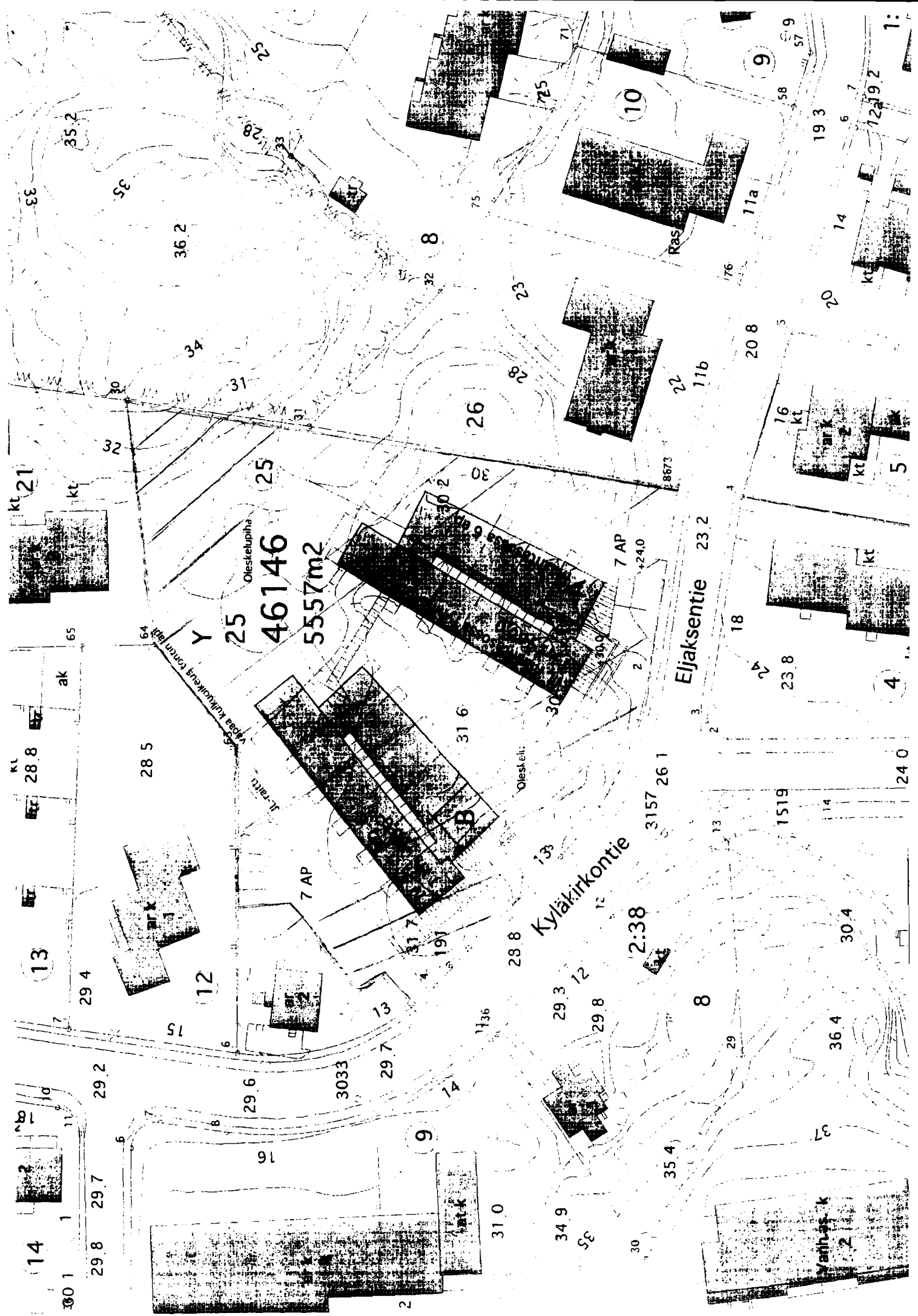
kuuta 2005

Helsingin Diakonissalaitos

Sato-Asunnot Oy

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Helsingin Diakonissalaitoksen puolesta _____ kiinteistökaupan esisopimuksen luovuttajana ja Sato-Asunnot Oy perustettavan yhtiön lukuun puolesta valtakirjalla _____ kiinteistökaupan esisopimuksen luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu



46146
5557m²

25 Oleskeluplha

Eljaksentie 23.2

Kyläkirkontie

Vaihass-k

kt 21

kl 28.8

ak 65

13

29.4

28.5

12

29.6

3033

9

31.0

34.9

35.4

36.4

30.4

1519

24.0

23.8

18

7 AP

+24.0

31.6

19.1

13

Oleskel.

13

29.3

12

29.8

2:38

3157

13

8

29

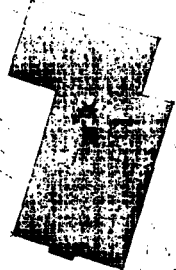
14

37

20.8

11b

22



10

11a

Ras

176

5

16

kt

4

14

30.4

36.4

37

2

1

1:

9

58

57

19.3

14

6

7

12

19.2

kt

5

kt

16

kt

23.8

18

23.2

26.1

26.1

28.8

29.3

29.8

30.4

36.4

37

2

1

1:

1:

9

58

57

19.3

14

6

7

12

19.2

kt

5

kt

16

kt

23.8

18

23.2

26.1

26.1

28.8

29.3

29.8

30.4

36.4

37

2

1

1:

1:

9

58

57

19.3

14

6

7

12

19.2

kt

5

kt

16

kt

23.8

18

23.2

26.1

26.1

28.8

29.3

29.8

30.4

36.4

37

2

1

1:

1:

9

58

57

19.3

14

6

7

12

19.2

kt

5

kt

16

kt

23.8

18

23.2

26.1

26.1

28.8

29.3

29.8

30.4

36.4

37

2

1

1:

1:

9

58

57

19.3

14

6

7

12

19.2

kt

5

kt

16

kt

23.8

18

23.2

26.1

26.1

28.8

29.3

29.8

30.4

36.4

37

2

1

1:

1:

9

58

57

19.3

14

6

7

12

19.2

kt

5

kt

16

kt

23.8

18

23.2

26.1

26.1

28.8

29.3

29.8

30.4

36.4

37

2

1

1:

1:

9

58

57

19.3

14

6

7

12

19.2

kt

5

kt

16

kt

23.8

18

23.2

26.1

26.1

28.8

29.3

29.8

30.4

36.4

37

2

1

1:

1:

9

58

57

19.3

14

6

7

12

19.2

kt

5

kt

16

kt

23.8

18

23.2

26.1

26.1

28.8

29.3

29.8

30.4

36.4

37

2

1

1:

1:

9

58

57

19.3

14

6

7

12

19.2

kt

5

kt

16

kt

23.8

18

23.2

26.1

26.1

28.8

29.3

29.8

30.4

36.4

37

2

1

1:

1:

9

58

57

19.3

14

6

7

12

19.2

kt

5

kt