

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

OSTAJA

Kiinteistö Oy Fredriksberg D
Y-tunnus 3135510-3
PL 13, 00281 Helsinki

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

X

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelissa 22403 sijaitseva tontti 5.

Kiinteistötunnus: 91-22-403-5

Osoite: Konepajankuja 7, Sturenkatu 14d, Teollisuuskatu 12

Tontti kuuluu asemakaavan nro 12212 alueeseen, ja se on osoitettu toimistotontiksi (KT, 10 100 k-m²). Tontti on rekisteröity 26.9.2018.

Tontti on rakentamaton.

Myyjänä toimivan entisen vuokranantajan ja ostajana toimivan entisen vuokralaisen välillä on ollut voimassa maanvuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten (vuokraustunnus L1122-17) 10.6.2020 – 9.12.2020 ja pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu pvm. Tässä kaupassa on kysymys vuokra-alueena toimineen tontin myymisestä toimistokäyttöön vuokralaisena toimineelle ostajalle.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on viisimiljoonaa satakahdeksankymmentäkahdeksantuhatta

yhdeksänsataaseitsemänkymmentäkuusi (5 188 976) euroa (26 e / k-m² x 19,76 x 10 100 k-m²).

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut edellä mainitun kauppahinnan kaupungin tilille NDEAFIHH FI93 2001 1800 2050 59/Nordea (maksutunnus To X).

Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin kokonaisuudessaan maksetuksi.

MUUT EHDOT

1

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät ostajalle heti.

2

Myyjä ja ostaja ovat solmineet korttelin 22403 tontteja 2-5 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen, joka on allekirjoitettu 29.8.2018.

Lisäksi ostaja on velvollinen maanrakennustöiden yhteydessä poistamaan tontilta sille sijoittuvan kiviviemärin. Kustannusten jakamisesta on sovittu ostajan, Helsingin kaupungin ja VR-Yhtymä Oy:n välillä erikseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että ostaja ei vastaa kiviviemärin poistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Lisäksi ostaja on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan Sturenkadun leventämisen edellyttämän tukimuurin liitteen 2 mukaiselle alueelle ja sen mukaisin ohjein. Suunnittelu on toteuttava yhteistyössä Helsingin kaupungin liikenne- ja katusuunnittelun kanssa. Lisäksi tukimuurin piirustukset ja kustannukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä liikenne- ja katusuunnittelun hyväksyttäväksi. Helsingin kaupunki (liikenne- ja katusuunnittelu) vastaa suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista Sturenkadun leventämisen edellyttämän tukimuurin osalta.

3

Myyjä vastaa kaikista tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vastaa tontista kauppakirjan allekirjoittamisvuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

4

Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisterin tiedot
- kaavakartat ja –määräykset

5

Myyjä ilmoittaa, että alueen maaperä on pilaantunut. Alueen maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä ympäristönsuojelupäällikön 9.7.2015 / 129 § antaman pilaantuneen maaperän puhdistuspäätöksen mukaisesti.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään. Myyjä korvaa ostajalle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Myyjän 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 Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12212 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönottettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisen ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että 10.5.2005 allekirjoitetun kaupungin ja VR yhtymä Oy:n välisen maankäytösopimuksen mukaan VR Yhtymä Oy vastaa kaupungille alueen maaperän kunnostuksesta.

Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti ja ympäristöviranomaisen tarkastuslausunto tulee liittää rakennuksen huoltokirjoihin.

Alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (18.5.2020) on tämän kauppakirjan liitteenä 1.

Ostaja on tietoinen, että 10.5.2005 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaan VR Yhtymä Oy on velvollinen kustannuksellaan purkamaan ja siirtämään alueella olevat rakennukset, rakenteet ja laitteet perustuksineen vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta. Lisäksi VR Yhtymä Oy on sopimuksen mukaan velvollinen huolehtimaan alueella tarvittavista johtosiirroista rakentamisaikataulun edellyttämällä tavalla. Mikäli alueella sijaitsee em. rakennuksia, rakenteita, laitteita tai siirrettäviä johtoja, tulee Ostajan sopia tarvittavien toimenpiteiden toteuttamisesta VR Yhtymä Oy:n kanssa.

6

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

7

Ostaja on velvollinen toteuttamaan tontille hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen vähintään vesikattovaiheeseen kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostaja on velvollinen maksamaan rakentamisen viivästyessä Ostajasta johtuvista syistä kultakin viikolta sopimussakkona 2 000 euroa, enintään kuitenkin 90 000 euroa, edellyttäen että Myyjä on kirjallisesti huomauttanut viivästyisestä ja esittänyt Ostajaa kohtaan vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Edellä mainittu sopimussakko on kertakaikkinen ja ainoa korvaus Myyjälle tässä kohdassa kuvatun rakentamisvelvollisuuden viivästyisestä tai laiminlyönnistä. Selvyiden vuoksi todetaan, ettei Myyjällä ole muita oikeuksia tai oikeuskeinoja Ostajaa kohtaan tässä kohdassa kuvatun rakentamisvelvollisuuden viivästyisestä tai laiminlyönnistä.

8

Kaupan kohteena olevaan tonttiin kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus (allekirjoitettu pvm.) merkitään päätymään tämän kauppakirjan allekirjoituspäivänä. Samalla Myyjä (kyseisten maanvuokrasopimusten mukaisena entisenä vuokranantajana) vahvistaa, ettei sillä ole vaatimuksia Ostajaa (kyseisten maanvuokrasopimusten mukaisena entisenä vuokralaisena) kohtaan koskien maanvuokrasopimuksia tai niiden päättymistä. Selvyiden vuoksi todetaan, että kaupan kohteena olevaan tonttiin kohdistuva lyhytaikainen maanvuokrasopimus (vuokraustunnus L1122-17) on päättynyt, kun pitkäaikainen maanvuokrasopimus tontista on allekirjoitettu.

Myyjä vakuuttaa ostajalle, ettei se ole hakenut pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kohdassa 4 § viitattua kaupan kohteena olevaa tonttia koskevaa kiinnitystä, ja yllä olevan mukaisesti luopuu tällaisen kiinnityksen hakemisesta. Kaupan kohteena oleva tontti myydään vakuuksista vapaina.

9

Helsingin kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan tai rakennusluvan mukaista käyttöä.

10

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

11

Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun päivänä 2020

Helsingin kaupunki

X

Miro Pojanluoma

Teemu Rämö

