

Luonnos 17.12.2021

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

MYYJÄ

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Kaupunki")

OSTAJA

Asunto Oy Helsingin Viikinmäen askelmat
Y-tunnus 2784164-3
c/o Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy
Turvalaaksonkaari 2 B, 01740 Vantaa

(jäljempänä "Ostaja")

(Kaupunki ja Ostaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kiinteistölautakunta 9.3.2017, 113 §
Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö 2.5.2017, 74 §
Päätökset ovat lainvoimaisia.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön päätös xx.xx.2021, xxx §

Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti 36113/3

Kiinteistötunnus: 91-36-113-3

Lähiosoite: Ristiretkeläistenkatu 17b

Tontin pinta-ala on 1 427 m², ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuintalojen korttelialue (A).

(jäljempänä myös "Tontti")

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Tonttiosaston osastopäällikkö päätti 2.5.2017 (74 §) vuokrata Ostajalle tontin (A) 36113/3 (pinta-ala 1 427 m², os. Ristiretkeläistenkatu 17b) asuntotarkoituksiin ajalle 1.5.2017-31.12.2080 päätöksessä mainituin ehdoin.

Osapuolet ovat allekirjoittaneet 1.6.2017 Tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen (nro 24412), johon on sisällytetty Vuokralaisen osto-oikeus Tonttiin sopimuksessa mainituin ehdoin. Osto-oikeus on voimassa yhteensä viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan (1.5.2017) alkamisesta lukien.

Osto-oikeusehdon mukainen kauppahinta perustuu kiinteistölautakunnan 9.3.2017 (113 §) päätöksen mukaiseen asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 30 euroa/k-m² (ind.100).

Tontille toteutettu Ostajan omistama asuinrakennus on vapaarahoitteisessa omistusasuntokäytössä.

Tontin myynti perustuu mainitun osto-oikeusehdon täyttämiseen ja tätä kauppaa koskevaan tonttipäällikön päätökseen. Samalla Tonttia koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta on 781 907 (seitsemänsataakahdeksankymmentäyksituhatta yhdeksänsataaseitsemän) euroa.

(2 177 k-m² x 30 e/k-m² x 20,41)

Kauppahinta vastaa nykyarvon (11/2021, ind. 2041) mukaista noin 612 euroa/k-m²:n yksikköhintaa.

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kauppahinnan Kaupungin pankkitilille nro *F1xx xxxx xxxx xx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)*, mikä kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.
- 2 Tontti myydään kiinnityksistä ja rasituksista vapaana ottaen kuitenkin huomioon, mitä tässä kauppakirjassa on jäljempänä mainittu päätettävää vuokrasopimusta koskevista kirjauksista.

Osapuolet toteavat, että Ostaja on hallinnut kaupan kohdetta 1.5.2017 alkaen 1.6.2017 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella nro 24412.

Tonttia koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus (nro 24412) merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokrasopimuksen mukaisena vuokranmaksun ym. vaakuutena ollut todistukseksi tontin vuokraoikeuteen (laitostunnus 91-36-113-3-L1) vahvistetusta kiinnityksestä 5.6.2017 saatu 62 600 euron määräinen sähköinen panttikirja siirretään Ostajalle kaikista panttioikeuksista ja sitoumuksista vapaana tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Ostaja vastaa kustannuksellaan vuokraoikeuden kirjauksen poistamisesta ja em. panttikirjan kuolettamisesta.

- 3 Kaupunki vastaa kaikista Tontin omistajalle kuuluvista, Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Kaupunki vastaa Tontista kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

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

- 4 Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:
- lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisteriote
 - kaavakartta ja -määräykset

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

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

- 6 Ostaja on toteuttanut Tontille vapaarahoitteisia omistus-asuntoja.

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

- 7 Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutosta nro 11250, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki Tontille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

- 8 [Maaperäehto]

Uudenmaan ympäristökeskus on 28.4.2006 antanut ympäristölupapäätöksen YS 648, jonka mukaan Kaupunki on kunnostanut tontin pilaantuneen maaperän. Kunnostuksesta on laadittu loppuraportti: Viikinmäki, kortteli 36113, pilaantuneen maaperän puhdistus, loppuraportti, 4.12.2018, Ramboll Finland Oy.

Tontista on ollut voimassa 1.5.2017 alkaen maanvuokrasopimus (sopimusnro 24412). Vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole uudelleen tutkittu. Mikäli Tontilla (entisellä vuokra-alueella) havaitaan maaperän pilaantumista, Ostaja vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman vuokrasuhteen aikana että tämän kaupan jälkeen tapahtuneesta Tontin maaperän pilaantumisesta. Ostaja on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan Tontin maaperän.

Ostaja vastaa Tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista sekä tarvittaessa niiden poistamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

- 9 [Rasite-ehto]

Ostaja on velvollinen Tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikai-

siin maanvuokrasopimukseen ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Korttelin 36113 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää.

Lisäksi Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia Tontilla viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla tontin osilla. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) hyväksyttäväksi.

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

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

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan

vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Mikäli Tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa Tonttia koskevat rasitteiden luonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

10 [Yhteiskäyttö- ja rasitesopimus]

Ostaja on velvollinen noudattamaan tonttien 36113/2-4 ja Helsingin kaupungin välillä 18.10.2018 ja 30.11.2018 allekirjoitettua yhteiskäyttö- ja rasitesopimusta liitteineen.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tonttien 36113/2-4 välinen yhteisjärjestely on rekisteröity (18.6.2020) rakennusrasitteena. Rekisteröinti perustuu rakennusvalvonnan päätökseen 27.2.2020 (7 §).

11 [Autopaikat]

Tontin ulkopuolelle, tontille 36113/4, on sijoitettu neljä Tontin autopaikkaa. Autopaikkojen sijoittamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista on sovittu kohdassa 10 tarkoitettussa yhteiskäyttö- ja rasitesopimuksessa.

Ostajalla on velvollisuus sijoittaa 16 autopaikkaa autopaikatontille (LPA) 36109/1. Ostaja on velvollinen liittymään po. autopaikkojen osalta osakkaaksi alueelle perustettuun Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:hyn, merkitsemään ja ostamaan tonttia vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet niiden nimellisarvosta Heka Pihlajisto Oy:ltä Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hallituksen määräämänä ajankohtana ja suorittamaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla maksettavan liittymismaksun sekä tekemään mainitun yhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

Todettakoon, että Ostaja on täyttänyt edellä mainitut Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:hyn liittyvät velvoitteet ja allekirjoittanut pysäköintisopimuksen Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n kanssa 2.6.2017.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että autopaikat säilyvät ensisijaisesti Tontin asukkaiden käytössä.

12 [Johtoehto]

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 kaupunkiympäristön johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930).

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 (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) sekä po. johtojen omistajien kanssa.

Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

13 [Tunneli]

Tontilla sijaitsee tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa, vahinkoa tai vaaraa tunnelille.

Tontin omistaja on velvollinen tunnelin päälle rakennettaessa noudattamaan HSY:n ohjeistusta vesihuoltoon liittyen kunnallisteknisten tunneleiden päälle tai läheisyyteen rakentamisesta.

Kaupungilla tai sen määräämällä on oikeus korvauksetta pitää, käyttää, huoltaa ja uudistaa Tontin ali kulkevaa tunnelia.

14 [Lämpö- ja porakaivot ym.]

Ostaja on velvollinen noudattamaan Tontille sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien (jäljempänä lämpökaivot) toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja kauppakirjassa olevia ehtoja.

Ostaja on tietoinen siitä, että Tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää lämpökaivojen sijoittamisen Tontille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta lämpökaivoja 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 tontin osan, johon lämpökaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Tontilla on oikeus toteuttaa tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä lämpökaivoja seuraavin ehdoin:

- Lämpökaivot sijoitetaan Johtotietopalvelun määrittämälle sallitulle alueelle.
- Lämpökaivot voidaan sijoittaa sallitun alueen ulkopuoliselle tontin osalle, mikäli naapurikiinteistön omistaja, mahdollinen haltija ja mahdollinen maanalaisen esteen/tilan haltija sen poikkeuksellisesti sallii (jäljempänä naapurin suostumus).
- Lämpökaivojen sijoittamiseen on myönnetty toimenpide- tai rakennuslupa.
- Sijoitettaessa lämpökaivoja naapurin suostumuksen edellyttävälle alueelle ensimmäiset 100 metriä on porattava suoruusporausmenetelmällä.
- Mikäli Ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut lämpökaivot Johtotietopalvelun määrittelemän sallitun alueen ulkopuolelle tai naapurin suostumuksen vastaisesti, on se kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot ja täyttämään lämpökaivot Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus irtisanoa lämpökaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa Kaupungin

Ostajalle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

- Tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot irtisanomisajan loppuun mennessä. Tällöin Kaupunki vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämisestä.
- Tällöin Kaupunki ja/tai sen määräämä on velvollinen korvaamaan Ostajalle lämpökaivojen ja niiden lämmönkeruulaitteistojen teknisen nykyarvon (jälleenhankinta-arvo 40 vuoden tasapoisto-olettamalla alentaen, kuitenkin vähintään 15 % jälleenhankinta-arvosta).
- Kaupungilla ei kuitenkaan ole edellä mainittua velvollisuutta lämpökaivojen täyttämiseen eikä mainittujen korvausten suorittamiseen, mikäli lämpökaivot on toteutettu alueelle, joka on kauppakirjan allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanalaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kallioresurssialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa Ostaja.

15 [Maanalaiset hankkeet]

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 kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

16 [Vastuunrajaus]

Kaupunki ei vastaa mistään Ostajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että Tontin kauppa koskeva päätös oikaisuväitimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

17 [Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

Jos Ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Sopimussakosta riippumatta Ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä sopimuksessa tarkoitettun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua Kaupungille tai kolmannelle.

18 [Riitojen ratkaiseminen]

Tätä kauppaa koskevat mahdolliset riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan kaupasta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

19 Tähän kauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.

20 Ostaja suorittaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun ja vastaa myös muista mahdollisista viranomaismaksuista.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää ja saman sisältöistä kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä _ . päivänä _kuuta 2022

Helsingin kaupunki

Asunto Oy Helsingin Viikinmäen askelmat

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [●] Helsingin kaupungin puolesta Myyjänä sekä [●] Ostajana 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 _ . päivänä _ kuuta 2022