

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Helsingin kaupunki (y-tunnus 0201256-6)
PL 5821300, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
("Myyjä")

OSTAJAT

Kiinteistö Oy Wood City Toimisto II (y-tunnus 3098026-5)
(osoite täydennetään myöhemmin)
("Ostaja")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 (96 §)
Yritystontit –tiimin päällikkö 21.4.2022 (47 §)
Tonttipäällikkö X

Päätöksistä ei ole jätetty oikaisuvaatimusta kuntalain mukaisessa määräajassa kaupungin kirjaamoon.

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa 20007 sijaitseva tontti nro 21 (kiinteistötunnus 91-20-7-21, "Tontti").

Osoite: Jätkäsaarenlaituri 3.

Tontti kuuluu asemakaavan nro 12246 alueeseen. Kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 4.6.2014 ja tuli voimaan 18.7.2014.

Tontin pinta-ala on 1 398 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 6 200 k-m² sekä toteutettava rakennusoikeus 6 482 k-m².

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on X euroa.

Tontin kauppahinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 30,75 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy

kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjattu yksikköhinnan mukaan.

MAKSUTAPA

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

Ostaja suorittaa kauppahinnan Myyjän ilmoittamalle tilille tämän Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä ja kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

LISÄKAUPPAHINTA

Mikäli Tontille rakennettavaa toimistorakennusta myöhemmin laajennetaan siten, että kerrosala ylittää 6 482 k-m²:n, Ostaja maksaa kaupungille lisäkauppahintaa kustakin 6 482 k-m²:n ylittävästä rakennusoi-keusneliömetristä. Lisäkauppahinta määräytyy elinkustannusindeksin (1951 = 100) pistelukua 100 vastaavan yksikköhinnan 30,75 euroa/k-m² mukaan siten, että yksikköhintaa tarkistetaan lisäkauppahinnan maksamishetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla.

Tämä lisäkauppahintaehto on voimassa viisi vuotta (5) Kauppakirjan allekirjoituspäivästä.

Ostaja maksaa edellä sanotun lisäkauppahinnan yllä mainitulle pankki-tilille (maksutunnus To X) kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun 6 482 k-m²:n ylittävään lisärakentamiseen on saatu lainvoimainen rakennuslupa ja allekirjoittaa Myyjän kanssa lisäkauppahintaa koskevan kauppakirjan täydennyksen, jonka kaupanvahvistaja vahvistaa.

MUUT EHDOT

1 §

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy Ostajalle tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

2 §

Tontti myydään muista kuin tässä Kauppakirjassa mainituista kiinnityksistä, rasituksista sekä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vapaana.

3 §

Myyjä vastaa kaikista Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät 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 kaupantekopäivänä voimassaoleviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus,
- rasiustodistus,
- kiinteistörekisterin tiedot sekä
- kaavakartat ja -määräykset.

5 §

Myyjänä toimivan entisen vuokranantajan ja Ostajana toimivan entisen vuokralaisen välillä on ollut voimassa maanvuokrasopimus (nro 26294, vuokraustunnus L1120-138) 18.5.2022 alkaen po. Tonttia koskevan Kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka. Tässä kaupassa on kysymys vuokra-alueena toimineen alueen myymisestä vuokralaisena toimineelle Ostajalle.

Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 antanut ympäristölupapäätöksen No YS 674, jonka mukaan Helsingin kaupunki on kunnostanut Tontin poistamalla maat kalliopintaan saakka ennen kaupan kohteena olevan Tontin työmaatukikohtakäyttöön ottamista vuonna 2018. Maaperän kunnostamisesta on laadittu loppuraportti: Ramboll 18.3.2019. Uudenmaan ELY -keskus on tarkastanut loppuraportin ja kirjeellään 20.12.2019 (UUDELY/733/07.00/2010) toteaa, että maaperän kunnostustyöt on tehty ympäristöluvan mukaisesti.

Ostaja vastaa tontin pilaantuneen maaperän mahdollisesta tulevasta puhdistamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

6 §

Ostaja ovat tarkastanut Tontin, sen alueen sekä rajat. Ostaja on todenneet Tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä kohdassa 4 mainittuja asiakirjoja ja annettuja tietoja.

7 §

Tonttiin kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 26294, vuokraustunnus L1120-138), jonka osapuolina Myyjä ja Ostaja ovat, merkitään päätymään tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

8 §

Helsingin kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa Tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tai haittaa Tontin asemakaavan tai rakennusluvan mukaista käyttöä. Myyjä on velvollinen korvaamaan tästä Ostajalle mahdollisesti aiheutuvat vahingot.

9 §

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

10 §

Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

11 §

Ostaja on tietoinen, että se on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat korttelin 20007 tonttien 20 ja 21 alueille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Ostaja on velvollinen hankkimaan velvoiteautopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ja/tai käyttöoikeudet tontin 20007/20 toteuttajalta tai pysäköintilaitosta hallinnoimaan perustetulta yhtiöltä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja on jo osaltaan sopinut tontin 20007/20 hallinnasta erillisellä, 28.3.2022 päivätyllä vuokrasopimuksella.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tonttien 20007/18 ja 20 toteuttajien ja/tai pysäköintilaitosta hallinnoivan yhtiön kanssa pysäköintilaitoksen suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta sekä pysäköintihallin toteuttamisesta, kunnossapidosta ja käytöstä sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

12 §

Ostaja on tietoinen 23.9.2021 päivätyistä yhteisjärjestelysopimuksesta, joka koskee kaupan kohteena olevaa tonttia ja on tämän kauppakirjan liitteenä.

Ostaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan myös muut mahdollisesti tarvittavat toimistorakennuksensa toteuttamisen ja käytön edellyttämät rasite- tai yhteisjärjestelysopimukset.

13 §

Tässä kiinteistökaupassa sovelletaan soveltuvin osin Jätkäsaaren alueellisia vakiosopimusehtoja, jotka ovat tämän Kauppakirjan liitteenä.

14 §

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

15 §

Ostaja on saanut rakennusluvan 6 482 k-m²:n suuruiselle toimistotalolle.

Ostaja rakentaa rakennusluvan mukaisen rakennuksen vähintään vesikattovaiheeseen kolmen (3) vuoden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta sekä täyttää edellä tämän Kauppakirjan 11 §:ssä mainittu velvollisuutensa kahdensadantuhannen (200 000) euron sopimussakon uhalla.

Sopimussakkoa ei kuitenkaan peritä, jos Ostaja näyttää toteen, että mahdollinen viivästys johtui niistä riippumattomista syistä ja viivästyksen syyn poistuttua Ostaja käynnistää tai loppuun saattaa rakennustyöt ilman Ostajasta aiheutuvaa aiheetonta viivästystä.

16 §

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että seuraavat tässä kohdassa mainittavat seikat ovat oikeita ja paikkansapitäviä tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä:

- a) Myyjä omistaa Tontin.
- b) Myyjän hallintoelimissä on tehty asianmukaiset lainvoiman saaneet päätökset, joita tämän Kauppakirjan mukainen kauppa edellyttää.
- c) Myyjä vakuuttaa, ettei se ole jättänyt kertomatta Ostajille mitään sellaista tiedossaan olevaa seikkaa, jolla olisi olennainen vaikutus Tonttiin, Tontin kauppaan tai tämän Kauppakirjan ehtoihin. Ostajat ovat haluamassaan laajuudessa voineet tutustua Tonttiin, kaavoitukseen ja lähialueen suunnitteluun.

17 §

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

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, 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.

Ostajalla on oikeus toteuttaa tontille 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, ostaja on 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 maanlaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanlaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kallioresurssialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa ostaja.

18§

Tämä kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kaksi (2) vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien ja kuitenkin viimeistään 31.7.2024.

LIITTEET

Lainhuutotodistus
Rasitustodistus
Kiinteistörekisteriote
Kaavakartat ja -määräykset
Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
Yhteisjärjestelysopimus
Loppuraportti Ramboll 18.3.2019
Ely-keskus kirje 20.12.2019

Tätä Kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun päivänä 2022
