

# KAUPPAKIRJA JA SOPIMUS

Osapuolet Suomen valtio, jota edustaa  
Senaatti-kiinteistöt  
Y-tunnus 1503388-4  
PL 237, 00531 Helsinki

Helsingin kaupunki,  
jota edustaa kiinteistölautakunta  
Y-tunnus 0201256-6  
PL 2200,00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupungin päätös Kaupunginhallitus . .2007

I Kiinteistökauppa Suomen valtio (jäljempänä myyjä) myy Helsingin kaupungille (jäljempänä ostaja) kiinteistöistä 91-21-649-4 yhteensä noin 6 669 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen, kiinteistöistä 91-21-649-8 yhteensä noin 1 960 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen ja kiinteistöistä 91-21-674-1 yhteensä noin 541 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen.

Kauppaan sisältyy lisäksi kaupungin omistamalla YL-tontilla 91-21-6-2 sijaitseva rakennus.

Alueet sisältyvät Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Herrnanni) asemakaavan muutoksen nro 10900 mukaisesti yleisiin alueisiin ja ne on esitetty kaupunkimittausosaston laatimassa liitepiirroksessa n:o NA 51106011.

Kiinteistökauppa tehdään seuraavin ehdoin:

- 1 Kauppahinta on 957 000 euroa, josta rakennuksen osuus on 40 000 euroa.  
  
Kauppahinta maksetaan Senaatti-kiinteistöjentilille 800015-26563 kauppakirjan allekirjoituspäivänä ja kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoittamisella kokonaisuudessaan maksetuksi.
- 2 Omistus- ja hallintaoikeudet määräaloihin ja rakennukseen siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.
- 3 Määräalat myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.

Tontilla 2100612 olevaa rakennusta koskeva vuokrasopimus, johon ostaja on tutustunut, siirtyy vuokranantajaa koskevilta osin ostajalle rakennuksen omistusoikeuden siirtymishetkellä. Vuokrasopimuksen mukaiset vuokrat kuuluvat kauppakirjan allekirjoituskuukaudenosalta myyjälle ja sen jälkeen ostajalle.

- 4 Myyjä vastaa kaikista luovutettaviin alueisiin ja rakennukseen kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen kauppakirjan allekirjoituspaivaa, vaikka ne eraantuisivat maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.
- Myyjä maksaa luovutuskohteista kaupantekovuodelta maksuun pantavan kiinteistöveron. Kaupunki maksaa omistuspaiviaan vastaavan osuuden ko. vuoderi kiinteistöverosta Senaatti-kiinteistölle.
- 5 Ostaja huolehtii kustannuksellaan kaikista luovutettavilla alueilla mahdollisesti sijaitsevien johtojen, kaapeleiden yms. laitteiden ja rakennelmien purkamisesta ja/tai siirtämisestä toiseen paikkaan asemakaavan edellyttämällä tavalla. Myyjällä ei ole velvollisuutta osallistua ko. toimeripiteistä aiheutuviin kustannuksiin miltaan osin.
- 6 Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei luovutettavilla alueilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Luovutettujen alueiden maaperän mahdollisista tutkimus- ja puhdistamiskustannuksista ympäristöviranomaisten hyväksymään kuntoon vastaa myyjä. Mahdollisesti tarvittavat kunnostustoimenpiteet ostaja suorittaa niin, että Senaatti-kiinteistöillä on mahdollisuus osallistua niiden valmisteluun silta osin kun ne vaikuttavat lopullisten kunnostuskustannusten muodostumiseen.
- 7 Ostaja on tutustunut seuraaviin maaraaloja koskeviin asiakirjoihin:
- lainhuutotodistukset
  - rasiustodistukset
  - maaraalatuloste
  - kaavakartat ja -määräykset
  - naapurikiinteistöja koskevat kaavakartat ja -määräykset
- 8 Ostaja on tarkastanut maaraalojen alueet seka rajat. Ostaja on todennut maaraalojen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 9 Tähän kiinteistökauppaan sisältyy tontilla 2100612 oleva rakennus mutta ei muuta irtaimistoa.
- 10 Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittavan maksun.

## II Sopimus

Suomen valtio (jäljempänä tontinomistaja) ja Helsingin kaupunki (jäljempänä kaupunki) sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun perusteella tontinomistajan omistaman tontin 21007/1 asemakaavan muutosehdotukseen nro 11481 (jäljempänä kaavamuuotos) liittyen seuraavaa:

Korvauksena tontin rakentamismahdollisuuksien paranemisesta tontinomistaja suorittaa kaupungille 220 000 euroa.

Korvaukselle lasketaan kolmen (3) prosentin vuotuinen korko sopimuksen allekirjoittamispäivästä lukien maksupäivään saakka.

Korvaus korkoineen on suoritettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Tontinomistaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että sen omistuksessa olevien muodostettavien tonttien 21007/2, 3 ja 6, 21020/1 sekä 21021/1 ja 2 osalta tonttien omistajat tulevat liittymään kaupunginhallituksen 13.3.2006 (370 §) päätöksen mukaisin ehdoin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämien autopaikkojen osalta osakkaaksi alueelle perustettuun Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy -nimiseen pysäköintiyhtiöön, merkitsemään ja ostamaan pysäköintiyhtiön osakkeita sekä tekemään mainitun yhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

Tontinomistaja tai se, jolle tontin omistusoikeus ennen tontin rakentamista luovutetaan, on velvollinen osallistumaan mainittujen autopaikkojen rakentamiskustannuksiin suorittamalla tonttien asemakaavojen ja rakennuslupien edellyttämät em. päätöksen mukaiset liittymismaksut Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy -nimisen yhtiön tilille kun tontille tai sen osalle on myönnetty uudisrakentamista tai siihen verrattavia muutostöitä koskeva rakennuslupa.

Mikäli liittymismaksujen suorittaminen viivästyy edellä mainitusta ajankohdasta, korotetaan liittymismaksuja 3,5 % vuotuista korkoa vastaavalla määrällä. Autopaikkojen tonttikohtainen määrä todetaan rakennusluvista. Liittymismaksuja tarkistetaan rakennusluvan myöntämisaikankohdan rakennuskustannusindeksin perusteella lähtökohtana kustannustaso 1/2006.

Pysäköintiyhtiön hallituksella on oikeus tarkistaa kustannusarvioon perustuvaa 32 000 euron liittymismaksua, mikäli hankkeen todelliset kustannukset muuttuvat kustannusarviosta.

Senaatti-kiinteistötilmoittaa pyrkivänsä siihen, että muodostettavien asuntotonttien 21020/1 ja 21021/1 osalta edellytykset liittymismaksujen maksamiseen syntyvät vuoden 2007 aikana ja asuntotonttien 21007/2 ja 3 osalta vuoden 2008 aikana.

Kaupunki on velvollinen vuokraamaan tai muutoin luovuttamaan tontinomistajalle tai sille, jolle tontin omistusoikeus on siirtynyt, alueita erikseen sovittavin ehdoin tonttien asemakaavojen ja rakennuslupien edellyttämiä em. autopaikkoja varten tilapäisesti siihen saakka, kunnes alueen pysäköintiluola on valmistunut ja otettu käyttöön.

Mikäli tontinomistaja luovuttaa em. tontit tai niiden osia kolmannelle, sitoutuu tontinomistaja sisällyttämään nämä ehdot myös luovutuskirjoihin.

Kaupungilla on rasitteena pysyvä oikeus korvauksetta käyttää myyjän omistukseen jäävien tonttien **2102011** ja **2102111** ja **2** alapuolista tilaa (ma) maanalaisen pysäköintiluolan sekä sitä palvelevien rakennusten ja rakennelmien rakentamista ja käyttämistä varten kaavamuutoksen mukaisesti liitekartassa RockPlan/Salmelainen/5.10.2006 ohjeellisesti esitetyssä laajuudessa. Kaupungilla on oikeus tontinomistajaa enempää kuulematta hakea em. rasitteen merkitsemistä kiinteistörekisteriin.

Kaupungilla on oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa em. käyttöoikeus kolmannelle.

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman tonttien osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan **8.12.2005** ja **8.6.2006** hyväksymässä muodossa.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos ei ole saavuttanut lainvoimaa tai vastaavanlaiselle rakentamiselle ei ole myönnetty poikkeamislupaa **31.12.2008** mennessä, raukeaa tämä sopimus, ellei toisin erikseen sovita. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Mikäli tontinomistaja luovuttaa mainitut tontit tai osia niistä kolmannelle, sitoutuu tontinomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Tontinomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, elleivät osapuolet erikseen sovi riidan saattamisesta välimiesoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä esisopimusta ja sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Suomen valtiolle, yksi Helsingin kaupungille ja yksi julkiselle kaupavahvistajalle.

Helsingissä                      kuun                      päivänä 2007

Helsingin kaupunki

Suomen valtion puolesta  
Senaatti-kiinteistöt

Teuvo Sarin  
kiinteistölautakunnan  
valtuuttamana

## Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että puolesta myyjänä ja tontinomistajana sekä Teuvo Sarin ostajan, Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana, ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä                      kuun                      päivänä 2007

## Valtakirja

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta valtuuttaa toimistopäällikkö Teuvo Sarinin                      tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä olevan esisopimuksen ja sopimuksen.

Helsingissä                      kuun                      päivänä 2007

Kiinteistölautakunnan puolesta

Matti Rytkölä  
kiinteistöviraston  
virastopäällikkö

Ilkka Kaartinen  
kiinteistöviraston kanslia-  
osaston osastopaallikkö

HELSINGIN KAUPUNGIN KIINTEISTÖVIRASTO Kartta n:o NA 51/06011  
 KAUPUNKIMITTAUSOSASTO

1:2000

Kunta	Kaupunginosa/Kylä	Tila Rn:o
Helsinki	21.Hermanni	
Kortteli:	Piirijä:	Karttalehti:
649/4_649/8_674/1	TKa	5020:112:15:16_5021:4

Suomen valtio luovuttaa Helsingin kaupungille:



- Kiinteistöstä 91-21-649-4 yhteensä noin 6669 m<sup>2</sup> suuruisen alueen
- Kiinteistöstä 91-21-649-8 yhteensä noin 1960 m<sup>2</sup> suuruisen alueen
- Kiinteistöstä 91-21-674-1 yhteensä noin 541 m<sup>2</sup> suuruisen alueen

Alueet sisältyvät Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermanni) asemakaavan nro 10900 mukaisiin yleisiin alueisiin

Helsingissä 15.11.2006

HELSINGIN KAUPUNKI  
 KIINTEISTÖVIRASTO  
 KAUPUNKIMITTAUSOSASTO  
 PL 2205  
 00209 HELSINGIN KAUPUNKI



