

# RAKENNUSTA KOSKEVA KAUPPAKIRJALUONNOS

## HELSINGIN KAUPUNGIN

Myyjänä

ja

[•]

Ostajana

välillä

[•]

Tämä rakennusta koskeva kauppakirja ("**Kauppakirja**") on tehty [●] seuraavien osapuolten välillä:

## 1 OSAPUOLET

### Myyjä

#### **Helsingin kaupunki**

0201256

Kaupunkiympäristön toimiala

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu

PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä "**Kaupunki**" tai "**Myyjä**"

### Ostaja

[●]

Jäljempänä "**Ostaja**"

Kaupunki ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

## 2 KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupungin toimivaltainen taho on päättänyt tämän Kauppakirjan hyväksymisestä ja allekirjoittamisesta [●].

Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta.

## 3 TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupunki järjesti xx.xx.2023 Kehittyvä kerrostalo-tonttihaun mukaisen kilpailun koskien Helsingin kaupungin Etelä-Haagassa Steniuksentie 14 sijaitsevalla asemakaavan nro 12463 mukaisen korttelin 29088 tontilla 3 olevan rakennuksen kehittämistä, suunnittelua ja ostamista sekä täydennysrakentamista. Kilpailun tavoitteena oli löytää suojellulle koulurakennukselle uusi omistaja, joka suunnittelee ja toteuttaa rakennukseen asuntoja, jonka lisäksi rakennuksessa voi olla lähipalvelu-, majoitus-, kahvila-, ravintola-, myymälä, työ-, harraste-, näyttely-, juhla- sekä kokoontumistiloja ja toteuttaa tontille täydennysrakentamisella sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Tällä Kauppakirjalla Kaupunki haluaa myydä ja Ostaja ostaa kohdassa 4 määritellyn kaupan kohteen tässä Kauppakirjassa mainituin ehdoin.

#### 4 KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Helsingin Etelä-Haagassa osoitteessa Steniuksentie 14 sijaitsevalla tontilla 29088/3 (jäljempänä ”**Tontti**”) oleva koulurakennus irtaimistoiheen (”**Rakennus**”). Rakennus jäljempänä (”**Kaupan kohde**”). Kaupan kohde sijaitsee Tontilla, joka vuokrataan Ostajalle kohdassa 5 mainitulla tavalla.

#### 5 MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN

Samanaikaisesti tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Osapuolet ovat allekirjoittaneet liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen Tonttia [●] koskien (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”).

#### 6 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Osapuolet ovat sopineet Kaupan kohteen kauppahinnaksi xx euroa (”**Kauppahinta**”).

Ostaja maksaa Kauppahinnan Kaupungille kokonaisuudessaan Kauppakirjan allekirjoituspäivänä ja se kuitataan maksetuksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

Kauppahinta on määritetty kaupan kohteena olevan kokonaisuuden perusteella, eikä sitä ole siten määritetty esimerkiksi Rakennuksen pinta-alan perusteella. Rakennuksen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu.

#### 7 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS SEKÄ VAARANVASTUU

Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu Kaupan kohteeseen siirtyvät Kaupungilta Ostajalle Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, kun Ostaja on suorittanut kokonaisuudessaan Kauppahinnan Kaupungille.

#### 8 KAUPAN KOHTEESEEN LIITTYVÄT TUOTOT JA KULUT

Osapuolten Kaupan kohteeseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet jakaantuvat seuraavasti:

- (i) Kaupunki on oikeutettu kaikkiin Kaupan kohteeseen liittyviin tuottoihin (”**Tuotot**”), jotka kohdistuvat Kauppakirjan allekirjoituspäivään ja sitä edeltävään aikaan. Vastaavasti Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen liittyvistä kuluista, maksuista, vastuista ja velvoitteista (mukaan lukien verot ja julkisoikeudelliset maksut) (”**Kulut**”), jotka kohdistuvat Kauppakirjan allekirjoituspäivään ja sitä edeltävään aikaan.
- (ii) Ostaja on oikeutettu kaikkiin Kaupan kohteeseen liittyviin Tuottoihin, jotka kohdistuvat allekirjoituspäivän jälkeiseen aikaan. Vastaavasti Ostaja vastaa kaikista Kaupan kohteeseen liittyvistä Kuluista, jotka kohdistuvat allekirjoituspäivänä jälkeiseen aikaan.

## 9 ALLEKIRJOITUSPÄIVÄNÄ SUORITETUT TOIMENPITEET

Allekirjoituspäivänä Osapuolet suorittivat seuraavat toimenpiteet:

- (i) Ostaja maksoi Kauppahinnan Kaupungille;
- (ii) Kaupunki vuokranantajana ja Ostaja vuokralaisena allekirjoittivat liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen;
- (iii)[Kaupunki siirsi Kaupan kohdetta koskevat sähkö-, lämpö- sekä vesi- ja viemäri liittymäsopimukset Ostajalle];
- (iv)[*Täydennetään tarvittaessa*].

Kaikkien allekirjoituspäivänä tehtävien toimenpiteiden katsotaan tapahtuneen samalla kertaa eikä minkään toimenpiteen katsota tapahtuneen ennen kuin kaikki toimenpiteet on tehty.

## 10 KAUPAN KOHTEEN KORJAAMINEN

Ostaja sitoutuu toteuttamaan Kaupan kohteeseen kokonaisvaltaisen korjauksen, jossa Rakennus korjataan tämän Kauppakirjan, maanvuokrasopimuksen ja olennaisilta osin liitteenä 2 olevan kilpailuehdotuksen mukaiseen käyttöön.

Ostaja on velvollinen toteuttamaan Kaupan kohdetta koskevat muutos-/ korjaustyöt täysin valmiiksi viiden (5) vuoden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta noudattaen olennaisilta osin liitteenä 2 olevaa suunnitelmaa, Kaupungin hyväksymiä toteutussuunnitelmia sekä voimassa olevaa asemakaavaa ja lainvoimaisia rakennuslupia. Ostajalla on oikeus poiketa liitteenä 2 olevasta suunnitelmasta Kaupungin kanssa sovittavalla tavalla, edellyttäen että kohteen yleinen käyttötarkoitus ja yleissuunnitelma säilyy samana. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän kappaleen kirjauksen täyttyminen ei edellytä, että kaikki vuokratuissa tiloissa suoritettavat muutostyöt olisi suoritettu. Korjaustöiden tulee kuitenkin olla valmiita siten, että liitteenä 2 olevan suunnitelman mukaiset korjaustyöt on suoritettu siihen pisteeseen, että kokonaiskonseptin voidaan katsoa olevan kokonaisuutena arvioiden valmis.

Mikäli kaupan kohteen korjaaminen viivästyy muusta kuin Ostajan laiminlyönniksi luettavasta syystä, kuten esimerkiksi rakennusluvan lainvoimaistumisen viivästyisestä johtuen yllä olevaa viiden (5) vuoden määräaikaa pidennetään tällaista viivästyä vastaavalla ajalla.

## 11 RASITUKSET, RASITTEET, ERITYISET OIKEUDET JA VALLINTARAJOITUKSET

Kaupunki vakuuttaa, että Kaupan kohteeseen ei kohdistu mitään muita kiinnityksiä kuin mitä ilmenee [●] päivätyistä rasiustodistuksista tai jotka on erikseen ilmoitettu tässä Kauppakirjassa tai liitteenä 1 olevassa maanvuokrasopimuksessa.

Kaupunki vakuuttaa, että Kaupan kohteeseen ei kohdistu mitään muita rasitteita kuin mitä ilmenee [●] päivätyistä kiinteistörekisteriotteista ja rasiustodistuksista, tai jotka ilmenevät

voimassa olevasta asemakaavasta tai jotka on erikseen ilmoitettu tässä Kauppakirjassa tai liitteenä 1 olevassa maanvuokrasopimuksessa.

## **12 MYYJÄN ANTAMAT TIEDOT**

Ostajan on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista suorittanut oman due diligence - tarkastuksensa (mukaan lukien juridinen, tekninen ja taloudellinen tarkastus) Kaupan kohteesta tutustumalla liitteessä 3 listattuun materiaaliin tarpeelliseksi katsomassaan määrin. Ostajan esittämään kysymyksiin Kaupan kohdetta koskien on vastattu tai ne on muutoin ratkaistu kuten ilmenee liitteestä 3.

Myyjä vahvistaa, Kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Ostaja vahvistaa, ettei Ostajan tai sen edustajan tiedossa kaupantekopäivänä ole, että Kaupan kohde ei vastaisi siitä esitettyjä asiakirjoja tai annettuja tietoja.

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle ennen Kauppakirjan allekirjoittamista kaikki sellaiset Myyjän hallussa olevat Kaupan kohdetta koskevat tiedot, jotka objektiivisesti arvioiden voisivat kohtuudella vaikuttaa Kaupan kohteen arvoon tai käyttöön tai ehtoihin, joilla ammattimainen ostaja olisi halukas toteuttamaan tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan.

## **13 KAUPUNGIN VASTUUNRAJAUKSET**

Osapuolet toteavat, että Myyjän vastuu tämän Kauppakirjan mukaiseen kauppaan liittyen perustuu yksinomaisesti tässä Kauppakirjassa sovittuihin seikkoihin, eikä Myyjällä ole mitään vastuuta Kaupan kohteesta liittyen Kaupan kohteen ympäristöseikkoihin, kuten haitta-aineisiin, tekniseen kuntoon, pinta-aloihin, Ostajan Kaupungilta saamiin kolmansien raportteihin tai Kaupan kohdetta koskevien lakien, kaava ja viranomaismääräysten täyttymiseen.

Kaupunki ei vastaa miltään osin mahdollisesti myöhemmin Rakennuksessa havaittavista vioista tai puutteista (mukaan lukien haitta-aineet) eikä niistä aiheutuvista kustannuksista, vaan niistä vastaa täysimääräisesti Ostaja. Selvyiden vuoksi todetaan, että pilaantuneiden maiden puhdistamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista on tarkemmin sovittu maanvuokrasopimuksessa.

Myyjä on vastuussa välittömistä vahingoista, jotka ovat tosiasiallisesti aiheutuneet Ostajalle jonkin Myyjän tämän Kauppakirjan ehdon rikkomisen seurauksena. Vuokratulon menetys katsotaan kuitenkin välittömäksi vahingoksi. Uhkaava ja ennakoitu vahinko katsotaan Kaupungin vastuulla olevaksi vahingoksi vasta kun siitä seuraa Ostajalle todellinen kustannus tai vahinko. Osapuolet toteavat nimenomaisesti, ettei Myyjä ole vastuussa mistään välillisistä vahingoista tai kustannuksista (pois lukien vuokratulon menetys).

Mikäli Ostaja esittää korvausvaatimuksen Kaupungille, Kaupungilla on oikeus, ilmoittamalla asiasta Ostajalle 30 päivän kuluessa Ostajan korvausvaatimuksesta, mikäli rikkomus on korjattavissa, pyrkiä korjaamaan kyseessä oleva rikkomus ilman aiheutonta viivytystä ja viimeistään 90 päivän kuluessa Ostajan esittämästä korvausvaatimuksesta lukien.

Kaupungin Ostajalle tämän Kauppakirjan nojalla mahdollisesti maksettavia korvauksia pidetään kaikissa tilanteissa Kauppahinnan alennuksena, eikä Ostajalla ole oikeutta mihinkään muuhun Kauppalain (355/987), Maakaaren (540/1995) tain minkään muunkaan perusteen mukaiseen oikeussuojakeinoon, kuten vahingonkorvaukseen tai tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan purkamiseen tai mitätöimiseen.

Ostajan tulee ilmoittaa Myyjälle tähän Kauppakirjaan perustuvat vaatimuksensa viimeistään kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa Kauppakirjan allekirjoituspäivästä. Omistusoikeuteen ja vakuusoikeuksiin (mukaan lukien mahdolliset kiinnitykset, vallinnanrajoitukset ja muut rasitukset, mutta pois lukien selvyudeksi rasitteet) liittyvät vaatimukset tulee edellä mainitusta poiketen esittää kolmekymmenenkuuden (36) kuukauden kuluessa Kauppakirjan allekirjoituspäivästä ja veroihin liittyvät vaatimukset kolmen (3) kuukauden kuluessa kulloinkin kyseessä olevan verotyypin jälkiverotusajan päättymisestä.

Myyjän vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteessa, jossa se on toiminut tahallisesti tai törkeän huolimattomasti.

#### **14 VARAINSIIRTOVERO**

Ostaja vastaa kaupasta menevästä mahdollisesta varainsiirtoverosta.

#### **15 MUUTOKSET**

Kaikki tämän Kauppakirjan muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolen toimivaltaisen edustajan asianmukaisesti allekirjoitettava, jotta muutokset olisivat sitovia.

#### **16 SIIRTO**

Tätä Kauppakirjaa tai tähän Kauppakirjaan perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteistä suostumusta. Ostajalla on kuitenkin oikeus siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat oikeutensa rahoittajilleen.

#### **17 ILMOITUKSET**

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon alla mainituin tavoin, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle ilmoittanut.

Ostajalle:

osoite: XX

sähköposti: XX

tiedoksi: [●]

Myyjälle:

osoite: [●]

sähköposti: [●]

tiedoksi: [●]

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä ensiksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä kolmantena seuraavana arkipäivänä.

## **18 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYDET**

Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli Osapuolet eivät pääse kohtuullisessa ajassa yhteisymmärrykseen erimielisyyksistään, on kummallakin Osapuolella oikeus saattaa asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

## **19 ALLEKIRJOITUKSET**

Tämä Kauppakirja on tehty kahtena (2) samasanaisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle.

*[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*

Helsinki, [●]

Myyjä

**Helsingin kaupunki**

---

Nimi:

Asema:

Ostaja

**XXX**

---

Nimi:

Asema:

**Liitteet**

Liite 1	Maanvuokrasopimus
Liite 2	Kilpailuehdotus
Liite 3	Materiaalilistaus