# RAKENNUKSEN KAUPPAKIRJA LUONNOS

# Kaupan osapuolet

**Myyjä**

Helsingin kaupunki 1/1

Y-tunnus 0201256-6

Kaupunkiympäristön toimiala

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(Jäljempänä ”Myyjä”)

**Ostaja** [nimi] (xxxxxx-xxx) 1/2

[osoite]

[postinumero ja -toimipaikka]

[nimi] (xxxxxx-xxx) 1/2

[osoite]

[postinumero ja -toimipaikka]

(Jäljempänä ”Ostaja”)

(Ostaja ja Myyjä jäljempänä yhdessä myös ”Kaupan osapuolet”)

**Kaupungin päätös**

Kaupunkiympäristön toimialanmaaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö pp.kk.vvvv, x §

Päätös on toimivaltaisen viranhaltijan/toimielimen tekemä, eikä siitä ole jätetty oikaisuvaatimusta kuntalain mukaisessa määräajassa Helsingin kaupungin kirjaamoon.

**Kaupan kohde** Helsingin kaupungin 17. kaupunginosassa (Pasila) kiinteistöllä [91-17-9903-17], osoitteessa [Leankatu 5 /Eevankatu 3] sijaitseva rakennus ja rakennelmat sekä laitteet:

* Asuinrakennus, huoneistoala noin 177 m²

(jäljempänä myös ”Kaupan kohde”)

Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu, vaan se on suuntaa antava.

Kaupan kohteena olevan rakennuksen ostajalle noin 572 m²:n suuruinen osapinta-ala kiinteistöstä 91-17-9903-17 (jäljempänä ”Vuokra-alue”).

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 12791 merkitty AO-1/s = Erillispientalojen korttelialue, jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään. Korttelialueelle saa sijoittaa asumisen lisäksi myös koulutustoimintaa ja kokoontumisia palvelevia tiloja.

Kaupan kohteena oleva rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla alueella ja se myydään kaavan mukaiseen käyttöön.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan Kaupan kohteena olevien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden luovutusta. Samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tehtävällä erillisellä maanvuokrasopimuksella Ostajalle perustetaan noin 572 m²:n suuruinen vuokraoikeus edellä mainitulle Vuokra-alueelle.

**Maanvuokraoikeus**

Rakennuksen kaupan yhteydessä Myyjän ja Ostajan välillä allekirjoitetaan maanvuokrasopimus koskien Vuokra-aluetta vuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen on ehto tämän kaupan toteutumiselle.

# Kaupan ehdot

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Rakennuksen kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista vapaana on x (summa) euroa.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen. Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kaupan osapuolet toteavat, että mikäli kauppakirjassa mainittujen pinta-alojen todetaan poikkeavan todellisista pinta-aloista, eroavaisuudella ei ole vaikutusta kauppahintaan.

2. Maksutapa

Ostaja on maksanut koko kauppahinnan kaupungin pankkitilille

nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus TO xx).

Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin kokonaisuudessaan maksetuksi.

3. Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteena olevaan rakennukseen siirtyvät Ostajalle maanvuokrasopimuksen ja rakennuksen myyntiä koskevan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tai rakennuksille tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun Kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

4. Rasitukset, rasitteet, erityiset oikeudet ja vallintarajoitukset

Myyjä vakuuttaa, että Vuokra-alueeseen tai Kaupan kohteena olevaan rakennukseen ei kohdistu mitään muita kiinnityksiä tai rasitteita kuin mitä pp.kk.vvvv päivätyissä (kaupantekopäivä) kiinteistörekisteriotteissa ja rasitustodistuksissa sekä vuokraoikeuden rasitustodistuksissa on kirjattu tai tässä kauppakirjassa erikseen ilmoitettu. Erityisesti Myyjä vakuuttaa, ettei vuokraoikeuteen kohdistu velkakiinnityksiä eikä kiinnityshakemuksia ole vireillä.

5. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muis­ta julkisoi­keudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa rakennuksesta kaupantekovuodelta 202x maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostaja vuodesta 202x alkaen.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen liittyvistä hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko. kus­tannuksista vastaa Ostaja.

Myyjä ja Ostaja ovat tietoisia tähän kauppaan liittyvistä veroseuraamuksista.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta.

6. Liittymäsopimukset

Sähkö-, vesi- ja viemäriliittymäsopimus siirtyvät ostajalle vastikkeetta tällä kauppakirjalla. Ostaja vastaa liittymämaksuista ja käyttömaksuista kaupantekoajankohdasta lähtien. Ostaja tekee tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista sekä sitoutuu noudattamaan liittymien kaikkia sopimusehtoja. Liittymäsopimukset on huomioitu kauppahinnassa.

7. Irtain omaisuus

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä sellaisen sisältymisestä kauppaan ole tehty eri sopimustakaan.

8. Kaupan kohteen laatu ja ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Ostaja on tarkastanut Kaupan kohteen. Ostaja vahvistaa huolellisesti tarkistaneensa kaikki kauppaan liittyvät asiakirjat, mukaan lukien myyntiesitteen, pohjapiirustukset ja kuntoarvioraportit, ja ymmärtäneensä niiden sisällön. Ostaja on todennut alueen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja Ostajalle annettuja tietoja. Ostaja ottaa Kaupan kohteen alueella sijaitsevan rakennuksen vastaan siinä kunnossa ja siinä olevine tarpeistoineen kuin ne Ostajalle esiteltäessä olivat.

Ostaja vakuuttaa noudattaneensa rakennuksen tarkastuksessa huolellisuutta. Ostaja on todennut rakennuksen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja Ostajalle annettuja tietoja.

Ostaja on tutustunut seuraaviin rakennuksia ja maapohjaa koskeviin asiakirjoihin:

- Myyntiesite 18.9.2025

- Kuntoarvioraportti 7.5.2025

- AHA-kartoitusraportti 6.5.2025

- Alapohjan kuntotutkimusraportti 28.11.2024

- Maanvuokrasopimus luonnos

- Vuokra-alue NA52\_25080

- Asemakaava 12788

- Kauppakijaluonnos

- Pohjapiirustukset

- lainhuutotodistus

- rasitustodistus

- kiinteistörekisteriote

Ostaja on tietoinen siitä, että Kaupan kohteen käyttö edellyttää jatkossa peruskorjaus- ja kunnostustoimenpiteitä. Kaupan kohteesta on tehty 7.5.2025 päivätty kuntoarvioraportti ja 28.11.2024 päivätty alapohjan kuntotutkimusraportti, joiden mukaan rakennus vaatii korjaustoimenpiteitä. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tutustunut kuntoarvioraportteihin ja ilmoittaa olevansa tietoinen raporteissa yksilöidyistä vioista, puutteista ja korjausehdotuksista ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Kuntoarvioraportissa 7.5.2025 on yksilöity seuraavat viat, puutteet ja korjausehdotukset, jotka suositellaan suoritettavaksi mahdollisimman pikaisesti lisävaurioiden ehkäisemiseksi ja/tai turvallisuuden varmistamiseksi.

* Pari vuotta sitten sattuneen vesivahingon vuoksi avattujen rakenteiden korjaus vauriolaajuuden selvittämisen jälkeen
* Vuotavan viemäriputken korjaus
* Ryömintätilan puhdistus ylimääräisestä tavarasta ja kunnostus
* Luonnonkiviperustuksen kunnostus erillisen suunnitelman mukaan
* Varmistettava maapohjan ja alustilan tuulettuminen sekä rakenteiden tiiveys sisätiloihin
* Vesikaton uusiminen
* Lämminvesivaraajan uusinta venttiiliryhmineen
* Käyttövesiputkien uusinta (mikäli tutkimuksen perusteella tarvetta)
* Uunien ja hormien kunnostaminen ja puhdistaminen
* Wc-tiloihin asennettava toimiva poistoilmanvaihto
* Ryhmäkeskuksen, pääkeskuksen, sähköliittymäkaapelin ja kaikkien vahvavirta-asennuksien ja ryhmäkeskusjohtoasennusten uusinta
* Puhelinliittymäkaapelin uusinta
* Puuttuvien valaisinkupujen ja valonlähteiden asennus sekä kiinteiden valaisimien korjaus
* Liian lähellä rakennusta kasvava kasvillisuus on suositeltavaa poistaa tai siirtää kauemmas rakennuksesta.
* Maanpintojen muotoilu rakennuksesta poispäin viettäväksi niiltä osin, kun se on mahdollista
* Luonnonkivisokkelin saumausten huoltokorjaukset
* Julkisivuverhouksen kunnostus/uusiminen
* Ikkunoiden huoltokorjaus
* Ulko-oven huoltokunnostus
* Portaiden ja porraskaiteiden kunnostus
* Talotikkaiden varustaminen kiipeilyesteellä
* Jalkarännien puhdistus roskista
* Sadeveden ohjauksen parantaminen niin, että vedet ohjautuvat pois rakennuksen vierustalta
* Vesikaton uusiminen
* Alapohjassa kulkevien eristämättömien viemärien ja ullakolla olevan tuuletusviemärin eristäminen
* Vesimittarin kannakointi / tuennan parantaminen.
* Pääsulkuventtiileiden huolto tai uusinta
* Viemärikaivon välikantena olevan styrox-levyn uusinta
* Ilmanvaihtohormien puhdistus
* Korvausilmareittien avaus ja korjausilmaventtiilien uusinta tai huolto
* Wc-tiloihin asennettavapoistoilmapisteet, jotka kytketään poistoilmahormeihin (tämä vaatii suunnitelman).
* Keittiön koneiden uusiminen
* Huonetilojen sähkötoimisten lämmittimien uusiminen
* Palovaroittimien asentaminen

Kuntoarvioraportin 7.5.2025 mukaan seuraavat lisäselvitykset ja/tai kuntotutkimukset ovat tarpeellisia:

* Laaja kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus (alapohja- ja välipohjarakenteet, ulkoseinät, yläpohjarakenteet erityisesti ulkoseinän ja hormien vierestä) ja 1. kerroksen tiloissa havaitun poikkeavaa, mikrobiperäisen hajun syyn selvittäminen
* VV-verkostojen kuntotutkimus sekä uuni- ja hormikartoitus
* Käyttövesiputkien kuntotutkimus
* Ulkoseinien alaosien kunnon selvitys ja rakenteiden korjaus tarvittaessa
* Potentiaalintasauksen asennuksen selvittäminen

Kuntoarvioraporteissa mainitut viat ja puutteet sekä korjaustarve on otettu huomioon maksetussa kauppahinnassa.

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen Kaupan kohde on kaavoituksessa osoitettu ja kaavan tuomista rajoituksista. Kaupan kohde sijaitsee asemakaava-alueella. Kaupan kohde myydään käytettäväksi kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Ostaja on tietoinen Kaupan kohteeseen kohdistuvista suojelumerkinnöistä:

**Rakennus on suojeltu merkinällä** **sr-2** = Suojeltava rakennus. Kaavan nro 12791 mukaan sr-2: Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakennustöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennusten korjaustöiden suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Ostaja vakuuttaa noudattaneensa Kaupan kohteena olevan rakennuksen tarkastuksessa huolellisuutta. Ostaja on todennut rakennuksen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

9. Vastuu laatuvirheistä

Ostaja tutustunut Kaupan kohteeseen ja katselmuksessa todennut Kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Kaupan kohteena oleva rakennus myydään siinä kunnossa kuin se on. Ostaja on huolellisesti tutustunut tehtyihin kuntoarviohin ja -selvityksiin ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Osapuolet tiedostavat, että rakennus on välttävässä kunnossa, ja että tämä seikka on otettu huomioon kauppahinnassa. Ostaja on tietoinen, ettei rakennukselle ole tehty merkittäviä korjauksia, ja rakennus on laajojen peruskorjausten ja rakenteiden uusimisen tarpeessa.

Ostaja ottaa vastattavakseen kaikki rakennuksen korjaamiseen liittyvät toimenpiteet ja näistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset. Edellä mainittu koskee myös rakennuksen mahdollisia purkukustannuksia. Myös mahdolliset purkukustannukset on otettu huomioon kauppahinnassa, ja osapuolet sopivat erikseen, ettei Ostajalla ole oikeutta esittää purkukustannuksiin liittyvää hinnanalennusvaatimusta, mikäli rakennus tulee purkaa.

Erikseen todetaan, että ostaja on tutustunut 7.5.2025 päivättyyn kuntoarvioraporttiin ja 28.11.2024 päivättyyn alapohjan kuntotutkimukseen. Myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Ostaja on tietoinen, että kuntoarvioraportti on päivätty 7.5.2025 ja alapohjan kuntotutkimusraportti 28.11.2024 ja että raporteilla esitetyt vahingot ovat saattaneet aiheuttaa lisävahinkoja raportin laatimisen jälkeen. Kuntoarvioraporttia tehtäessä rakennusta ei ole tutkittu rakenteita tai rakennusmateriaaleja avaamalla. Ostaja on tiedostaa, että rakennuksessa voi olla virheitä, joita Ostaja ei ole ennen kaupantekoa voinut havaita, koska niiden havaitseminen on mahdollista vain rakenteita avaamalla.

Ostaja on edelleen tietoinen, että kuntoarvioraportilla on suositeltu yllä listattuja lisäselvityksiä, joita ei ole suoritettu, ja että Myyjä ei vastaa mahdollisista lisäselvityksistä tai niissä myöhemmin löydettävistä vaurioista tai puutteista, sisältäen mahdolliset laho- ja kosteusvauriot, mahdolliset puutteet vesikatteissa ja rakenteissa, mahdolliset haitta-aine-esiintymät, mahdolliset puutteet käyttövesi- ja viemäriverkostossa sekä mahdolliset vauriot hormien kunnossa. Ostaja ottaa yksin vastattavakseen havaituista puutteellisuuksista, vaurioista ja lisävahingoista aiheutuvista korjaus- ja muista kustannuksista, sekä lisäselvityksissä mahdollisesti havaittavista vaurioista, esiintymistä ja puutteista aiheutuvista korjaus- ja muista kustannuksista.

Kaupan osapuolet toteavat, että edellä mainitun kuntoarvioraporttien sekä tämän kauppakirjassa mainitun rakennuksen kunnon ja tähän kauppakirjaan sisältyvän osapuolten vastuujaon takia Ostajalle on syntynyt erityinen selonottovelvollisuus rakennuksen ja erityisesti sen rakenteiden kuntoon liittyen.

Erikseen todetaan, ettei Myyjällä ole mitään vastuuta Kaupan kohteen rakennuksessa olevien tulisijojen toimivuudesta tai käyttökuntoisuudesta.

10. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Kauppaan liittyvän vuokraoikeuden kirjaamisen kustannuksista vastaa Ostaja.

11. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda sovintoon, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

**Jakelu**

Tätä kauppakirjaa on laadittu samanlaiset kappaleet Myyjälle ja Ostajalle.

**Päiväys ja allekirjoitukset**

Helsingissä x. päivänä x kuuta 202x

Myyjä Helsingin kaupunki

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

xx

Ostaja

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

xx

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

xx

Liitteet 1. Kiinteistön x.x.xxxx päivätty kiinteistörekisteriote ja rasitustodistus

2. Kuntoarvioraportti 7.5.2025

3. Alapohjan kuntotukimusraportti 18.11.2024

4. AHA-kartoitusraportti 6.5.2025