

Kaupan osapuolet

Myyjä

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

(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

[nimi]
[osoite]
[postinumero ja -toimipaikka]

1/1

(jäljempänä "Ostaja")

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

Kaupungin päätös

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun toimivaltainen viranhaltija/toimielin xx.xx.202x, x §

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

Kaupan kohde

Helsingin kaupungin 49. kaupunginosassa (Laajasalo), osoitteessa Tonttuvuorentie 11, 00850 Helsinki sijaitseva noin 6 623 m²:n suuruinen tontti 91-49-455-1 rakennuksineen ja rakennelmineen sekä laitteineen.

Luovutettavalla tontilla sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus n. 60 k-m². Rakennuksen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu, joten se saattaa poiketa olennaisestikin nykymääräysten mukaan mitattavista pinta-alasta.

Kaupan kohteeseen sisältyy 150 + 30 k-m² käyttämätöntä rakennusosikeutta.

(jäljempänä myös "Kaupan kohde")

Kaupan kohde on merkitty kauppakirjan liitteenä nro 1 olevaan Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalveluiden laatimaan kauppakarttaan nro NA51/XXXXX.

Kauppahinta

Kaupan kohteen kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista vapaana on yhteensä x (summa) euroa.

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

Maksutapa

Ostaja on maksanut koko kauppahinnan Myyjän pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus TO XXXX).

Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin kokonaisuudessaan maksetuksi.

Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

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

Kaupan kohteen laatu ja ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Ostaja on tutustunut seuraaviin rakennuksiin ja maapohjaa koskeviin asiakirjoihin:

- Myyntiesite
- Kuntoarvio 7.7.2026
- Asbesti- ja haitta-ainetutkimus (AHA) 14.9.2026
- Lainhuutotodistus
- Rasitustodistus
- Kiinteistörekisteriote
- Kaavakartat ja -määräykset asemakaava nro 12810

Ostaja on tietoinen, että luovutettavalla alueella sijaitsevia rakennuksia tai luovutettavaa aluetta ei ole liitetty vesi- ja viemäriverkostoon ja että HSY ei tarjoa tontin rajalle saakka ulottuvaa kunnallisteknisiä liittymiä. Kaupan kohteessa ei ole sähköliittymää.

Ostaja ottaa kustannuksellaan vastattavakseen tarvitsemiensa kunnallisteknisten liittymien ja sähköliittymän rakentamisesta, tekee tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista sekä sitoutuu noudattamaan liittymien kaikkia sopimusehtoja. Liittymien puuttuminen on huomioitu kauppahinnassa.

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen Kaupan kohde on kaavoituksessa osoitettu ja kaavan tuomista rajoituksista sekä rakennuksen nykyisestä käyttötarkoituksesta. Kohde sijaitsee asemakaava-alueella (12810/22.7.2024) ja on merkitty AO/s = Erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Kaupan kohde myydään asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Ostaja on tietoinen siitä, että Kaupan kohteen käyttö edellyttää jatkossa peruskorjaus- ja kunnostustoimenpiteitä. Kaupan kohteesta on tehty 7.7.2026 päivätty kuntoarvio, jonka mukaan rakennus vaatii korjaustoimenpiteitä. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tutustunut kuntoarvioraporttiin ja ilmoittaa olevansa tietoinen raportissa yksilöidyistä vi-oista, puutteista ja korjausehdotuksista ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Kuntoarvioraportissa 7.7.2026 on yksilöity seuraavat turvallisuus- ja terveellisyysriskejä muodostavia puutteita:

- Rakennuksessa ei ole palovaroittimia.
- Kattoturvatuotteita ei ole.

Kuntoarvioraportin mukaan seuraavat toimenpide-ehdotukset ja mahdolliset lisätarkastukset suositellaan toteutettavaksi seuraavalla kymmen-vuotiskaudella:

- Rakennustekniikan toimenpide-ehdotukset
 - o Alapohjarakenteiden taipumien korjaus ja kunnostus. Alapohjien orgaanisten eristeiden uusinnat.
 - o Julkisivuverhousien huoltomaalaus
 - o Ikkunoiden ja ovien kunnostus
 - o Vesikatteiden ja vesikattovarusteiden uusinnat
 - o Tilapintarakenteiden ja kalusteiden uusinnat
- LVIA-tekniikan toimenpide-ehdotukset
 - o Puulämmityslaitteiden tarkastus ja kunnostus.
 - o Hormien tarkastus ja kunnostus.
- Sähkötekniikan toimenpide-ehdotukset
 - o Pääkeskuksen ja liittymiskaapelin asennus
 - o Maadoittamattomien asennuskalusteiden uusiminen maadoitetuiksi
 - o Sähköverkkoon liitettyjen palovaroittimien asennus jokaiseen huoneeseen.

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

Suojelumerkinnot

Ostaja on tietoinen siitä, että Kaupan kohteeseen kuuluvaan rakennukseen ei kohdistu rakennuksen suojelumerkintää, mutta Kaupan kohdetta koskevat seuraavat asemakaavamääräykset:

s-1 = Alueen osa, jolla on kivimuuri tai muu rakennelma, joka tulee kunnostaa ja säilyttää

lep-1 = Rakennuksessa on lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.

Energiakaivot

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen tontille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja 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 kiinteistön osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa kaupungin mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Mikäli Ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, Ostaja on kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei kaupunki korvaa asiassa myöskään mitään välittömiä ja/tai välillisiä vahinkoja, kuten korvaavan vastaavan tasoisen energajärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvia kohtuullisia kustannuksia, Ostajalle.

Maaperän pilaantuminen

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista siltä osin, kun maaperän pilaantuminen on tapahtunut ennen kaupantekohetkeä. Edellytyksenä on, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja niihin liittyvistä kustannuksista on sovittu Myyjän kanssa ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan kuitenkin, että Myyjän vastuu tämän kohdan nojalla on toissijaista, ja ensisijainen vastuu maaperän pilaantumisesta on aina pilaantumisen aiheuttajalla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Ostaja vastaa myytävällä alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut Kaupan kohteen alueen sekä sen rajat. Ostaja vahvistaa huolellisesti tarkistaneensa kaikki kauppaan liittyvät asiakirjat, mukaan lukien myyntiesitteen ja kuntoarvioraportin sekä asbesti- ja haitta-ainetutkimusraportin 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 eikä Ostaja voi esittää Myyjää kohtaan mitään vaatimuksia siitä, että Ostajalle ei ole annettu riittäviä tietoja Kaupan kohteesta.

Vastuu laatuvirheistä

Osapuolet tiedostavat, että kiinteistöllä sijaitseva rakennus on tyydyttävässä kunnossa, ja että tämä seikka on otettu huomioon kauppahinnassa. Ostaja on tietoinen, ettei rakennukselle ole tehty merkittäviä korjauksia, ja että 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 7.7.2026 päivättyyn kuntoarvioraporttiin ja 14.9.2026 päivättyyn AHA-tutkimusraporttiin. Myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Ostaja on tietoinen, että kuntoarvioraportti on päivätty 7.7.2026 ja että raportilla 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 löydetävistä 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 kuntoarvioraportin, AHA-tutkimusraportin sekä tämän kauppakirjassa mainitun rakennuksen kunnon ja tähän kauppakirjaan sisältyvän osapuolten vastuujaon takia Ostajalle on syntynyt erityinen selonottovelvollisuus kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ja erityisesti sen rakenteiden kuntoon liittyen.

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

Muut ehdot

Kaupan kohde myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista sekä muista rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana. Ostaja on tutustunut Kaupan kohdetta koskevaan kiinteistörekisteriotteeseen ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista.

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

Kiinteistöllä ei ole osuutta yhteisiin alueisiin.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa kiinteistöstä 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. Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle samalla, kun se saa hallintaoikeuden Kaupan kohteeseen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa tontin lohkomis- ja muodostamiskuluista sekä näihin mahdollisesti liittyvien toimitusten hakemisesta.

Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

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 kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä x. päivänä x kuuta 202x

Myyjä

Helsingin kaupunki

[nimenselvennys]
[titteli]

Ostaja

[nimenselvennys]
[titteli]

Liitteet

1. Kartta nro NA51/XXXXX
2. Kuntoarvioraportti 7.7.2026
3. Asbesti- ja haitta-ainetutkimusraportti 14.9.2026

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että myyjän, Helsingin kaupungin puolesta XX valtuuttamana XX sekä XX 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 x. päivänä x kuuta 202x