

RAKENNUKSEN KAUPPAKIRJA

Kaupan osapuolet

Myyjä Helsingin kaupunki 1/1
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä "Myyjä"

Ostaja Eestin Herkut Oy 1/1
Leikosaarentie 26, 00990, helsinki
Y-tunnus: 2698085-2

Yhteyshenkilö Sirje Pöder
+358 50 5681514
info@eestinherkut.eu

Jäljempänä "Ostaja"

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun Tontit -yksikön päällikön päätös X.

Päätöksestä ei ole jätetty oikaisuvaatimusta kuntalain mukaisessa määräajassa Helsingin kaupungin kirjaamoon.

Kaupan kohde Helsingin Vuosaaren kaupunginosassa kiinteistöllä 91-435-1-245, osoitteessa Itäreimarinkuja 2, 00980 Helsinki, sijaitseva rakennus:

- Asuinrakennus 193 k-m² (sr-2)

Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla alueella ja se myydään kaavan mukaiseen käyttöön: PA (Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue). Ostaja on tietoinen, että alueella on kaavakehitys meneillään.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan kaupan kohteena olevan rakennuksen, rakennelmien ja laitteiden luovutusta. Samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tehtävällä erillisellä maanvuokrasopimuksella Ostajalle perustetaan vuokraoikeus edellä mainittuun, Myyjän omistamaan kiinteistön vuokra-alaan, jolla kaupan kohde sijaitsee: noin 644 m² suuruinen alue (jäljempänä Vuokra-alue) joka muodostuu kiinteistöstä 91-435-1-245 ja 91-54-162-1.

Ostaja on tietoinen seuraavista kaupan kohteeseen kohdistuvista suoje-lumerkinnöistä ja niiden merkityksestä:

Sr-2 = Suojeltava rakennus

Rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis-, korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Lisäksi Ostaja on tietoinen, että rakennusta ympäröivä puisto on kaava-merkinnällä VP/s, mikä tarkoittaa, että se on kaupunginosan kannalta arvokas historiallinen viheralue. Kaavan sananmuodon mukaisesti kyseessä on puutarhakulttuurin ja maiseman kannalta arvokas kartanopuisto. Puistoa tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen luonne ja merkitys säilyvät.

Vp/s -alueella kaikista rakennus-, toimenpide- ja maisematyöluhia vaativista muutos- ja korjaustöistä on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.

Maanvuokraoikeus

Rakennuksen kaupan yhteydessä Myyjän ja Ostajan välillä allekirjoitetaan Maanvuokrasopimus koskien edellä sanottua Vuokra-aluetta maanvuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen on ehto tämän kaupan toteutumiselle.

Kaupan ehdot

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Kaupan kohteena olevan rakennuksen kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista vapaana on satakuusikymmentäviisituhatta (165 000,00) euroa.

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

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

Koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus ja hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan rakennukseen siirtyy Ostajalle Vuokra-aluetta koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ja tämä kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

3. Rasitukset, rasitteet, erityiset oikeudet ja vallintarajoitukset

Myyjä vakuuttaa, ettei Vuokra-alaan tai kaupan kohteena olevaan Rakennukseen kohdistu mitään muita kiinnityksiä tai rasitteita kuin mitä kaupan-tekopäivänä päivätyissä kiinteistörekisteriotteissa ja rasiustodistuksissa

on kirjattu tai tässä kauppakirjassa erikseen ilmoitettu. Erityisesti Myyjä vakuuttaa, ettei Vuokra-alueeseen kohdistu velkakiinnityksiä eikä kiinnityshakemuksia ole vireillä.

4. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen tai Vuokra-alueeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen ja Vuokra-alueeseen liittyvistä hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko. kustannuksista vastaa Ostaja. Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle samalla, kun se saa hallintaoikeuden kaupan kohteeseen.

Myyjä ja Ostaja ovat tietoisia tähän kauppaan liittyvistä veroseuraamuksista.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta.

5. Liittymäsopimukset

Sähkö-, vesi- ja viemäri liittymäsopimukset 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.

Vuokra-alueella sijaitsee vesi-, viemäri- ja sähköliittymiskaapeleita, jotka palvelevat tällä hetkellä useampia kiinteistöjä ja jotka on kirjattu maanvuokrasopimukseen keskinäisiksi rasitteiksi.

6. Irtain omaisuus

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

7. Kohteen laatu ja kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen kaupan kohde on kaavoituksessa osoitettu ja kaavan tuomista rajoituksista. Kohde sijaitsee asema-kaava-alueella.

Ostaja ottaa rakennuksen, rakenteet ja laitteet vastaan siinä kunnossa ja niissä olevine tarpeistoineen kuin ne Ostajalle esiteltäessä olivat.

Ostaja vakuuttaa noudattaneensa kaupan kohteena olevan rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden tarkastuksessa huolellisuutta. Ostaja on todennut kaupan kohteena olevan rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ominaisuuksiltaan vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja on tarkastanut Vuokra-alueen ja sillä sijaitsevan rakennuksen.

Ostaja on tietoinen, että ennen rakennuksen käyttöönottoa sekä rakennetekniikka ja järjestelmät että tilojen pinnat vaativat kattavan peruskorjauksen.

Rakennus myydään tämänhetkisessä kunnossaan. Ostaja vastaa perusparannushankkeeseen liittyvistä lisätutkimustarpeista.

Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisesta tai purkamisesta tarvittavista toimenpiteistä. Kaupunki ei vastaa mahdollisten vaurioiden korjaamisesta aiheutuneista kustannuksista.

Kuntoarviossa mainitut viat ja puutteet ja korjaustarve on otettu huomioon maksetussa kauppahinnassa.

Kohteesta on tehty 27.8.2020 päivätty kuntoarvio, jonka mukaan rakennus vaatii merkittävästi korjaustoimenpiteitä. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tutustunut kuntoarvioraporttiin ja ilmoittaa olevansa tietoinen raportissa yksilöidyistä vioista, puutteista ja korjausehdotuksista.

Viat, puutteet ja korjaustoimenpiteet on otettu huomioon maksetussa kauppahinnassa.

Ostaja on tutustunut seuraaviin rakennusta ja maapohjaa koskeviin asiakirjoihin:

- Asemakaava
- Asemakaavan muutosluonnos
- Rakennetekninen kuntoarvio 27.8.2020
- Myyntiesite
- Pohjapiirustukset
- Johtokartta
- Maanvuokrasopimusluonnos
- Tonttirajat (kartta)
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus
- Vuosaaren kartanopuisto ympäristöhistoriallinen selvitys 1999
- Liitoskohtalausunto ja kartta

8. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja Myyjän kaupanvastuuta koskeva rajoitus

Ostajaa on kehoitettu tarkastamaan vuokraoikeus rakennuksineen sekä kauppaan mahdollisesti kuuluva muu tarpeisto erityisellä huolellisuudella eikä Ostaja voi esittää Myyjää kohtaan mitään vaatimuksia siitä, että Ostajalle ei ole annettu riittäviä tietoja kaupan kohteesta.

Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Kaupan kohteena oleva rakennus, rakenteet ja laitteet myydään siinä kunnossa kuin ne ovat. Ostaja on huolellisesti tutustunut myös kuntoarvioraporttiin ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Myyjä ja Ostaja sopivat tähän kauppaan ja sen ehtoihin liittyen, että Myyjä ei millään osin ja millään perusteella voi joutua vastuuseen Maa-kaaren 2 luvussa tarkoitetuista kaupan kohteen mahdollisista laatuvirheistä.

Erikseen todetaan, ettei Myyjällä ole mitään vastuuta Rakennuksessa olevan keittiölaitteiston toimivuudesta tai käyttökuntoisuudesta.

9. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Tähän kauppaan liittyvästä vuokraoikeuden kirjaamisen kustannuksista vastaa Ostaja.

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle ja yksi Ostajalle.

Päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä _____ päivänä ____ kuuta 2023

Helsingin kaupunki

Eestin Herkut Oy
