

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Helsingin kaupunki

Y-tunnus 0201256-6

Kaupunkiympäristön toimiala

maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu

PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

OSTAJA

Krishna-liike ISCKON Suomessa, Krishnarörelsen ISKCON i Finland

Y-tunnus 0637759-7

Vanha Helsingintie 14

00700 HELSINKI

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

X

KAUPAN KOHDE

Yhteensä noin 5 768 m² suuruinen määräala Helsingin 38. kaupunginosassa (Malmi) sijaitsevista kiinteistöistä 91-38-9901-0 (n. 185 m²), 91-418-3-306 (n. 5 579 m²) ja 91-884-1-2 (n. 4 m²) liitteen 1 mukaisesti.

Em. määräala vastaa korttelin 38320 kaavatonttia 6. Kaupan kohteesta käytetään jäljempänä nimitystä ”kaavatontti”.

Osoite: Vanha Helsingintie 14

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 10723, joka on tullut voimaan 26.11.1999. Kaavatontti on sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS) ja sen rakennusoikeuden määrä on 1 000 k-m² ja pinta-ala on 5 768 m². Tonttijako on hyväksytty 20.12.1999. Kaavatontilla on voimassa rakennuskielto, sillä sitovan tonttijaon mukaista tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö on ostajan hakemuksesta myöntänyt 28.4.2014 (31 §) poikkeamisen asemakaavasta nro 10723. Poikkeaminen koski muun muassa koulutustoiminnan kannalta välttämättömän asumisen sallimista kaavatontilla. Ostaja on tietoinen, että rakennuslupaa ei voida myöntää poikkeamispäätöksen mukaisille muutoksille enää kyseisen poikkeamispäätöksen perusteella, sillä ostaja ei

hakenut rakennuslupaa muutostöille poikkeamispäätöksen edellyttämässä ajassa eli kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien.

Ostaja on myös tietoinen, että kaavatontilla harjoitettava asuminen tai muu asemakaavasta poikkeava käyttö edellyttää poikkeamisen hakemista voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta sekä poikkeamispäätöstä vastaavan rakennusluvan hakemista käyttötarkoituksen muutokselle tai muulle tämän edellyttämälle toimenpiteelle poikkeamispäätöksessä asetettavan määräajan kuluessa.

Kaavatontilla sijaitsevat ostajan omistamat vuonna 1900 rakennetut puurakennukset (yhteensä 915 k-m²), jotka on merkitty asemakaavassa nro 10723 suojeltaviksi merkinnällä sr-2.

Myyjänä toimivan entisen vuokranantajan ja ostajana toimivan entisen vuokralaisen välillä on ollut voimassa kaavatonttia koskeva maanvuokrasopimus (nro 23167, vuokraustunnus L2138-23) 6.2.2015 alkaen tämän kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka. Tässä kaupassa on kysymys vuokra-alueena toimineen alueen myymisestä vuokralaiselle vuokrasopimuksen 23 §:n osto-optioehdon mukaisesti.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kaksisataayhdeksänkymmentäviisituhatta yhdeksänsataaviisikymmentä (295 950) euroa (1 000 k-m² x 15 e/ k-m² x 19,73).

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut edellä mainitun kauppahinnan kaupungin tilille FI93 2001 1800 2050 59/Nordea (maksutunnus To X), mikä kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

MUUT EHDOT

1

Omistus- ja hallintaoikeus kaavatonttiin siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2

Kaavatontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.

3

Myyjä vastaa kaikista kaavatonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vastaa kaavatontista vuodelta 2019 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja ostaja vuodesta 2020 alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa kaavatontin lohkomiskustannuksista.

4

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaavatonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisterin tiedot
- kaavakartat ja –määräykset
- naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset

5

Myyjän ja ostajan välillä on ollut kaupan kohteena olevasta kaavatontista pitkäaikainen maanvuokrasopimus 6.2.2015 lähtien. Tällä kauppakirjalla kaavatontti, jota ostaja on aikaisemmin hallinnut vuokralaisena maanvuokrasopimuksen perusteella, myydään ostajalle.

Kaavatontilla sijaitsevassa rakennuksessa on rakennuspiirustusten mukaan ollut öljysäiliöitä. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaavatontilla ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli kaavatontilla havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista, ostaja vastaa aikaisemman vuokrasuhteen aikana sekä alueen myynnin jälkeen tapahtuneesta alueen maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta. Kaupunki vastaa ennen vuokrasuhteen alkua aiheutuneesta pilaantumisesta ja sen puhdistamisesta aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista.

Edellä mainittu myyjän vastuu on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen ostaja vastaa kokonaisuudessaan pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

Kaavatontilla on sijainnut aiemmin useampia rakennuksia. Ostaja vastaa kaavatontilla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

6

Ostaja on tarkastanut kaavatontin, sen alueen sekä rajat. Ostaja toteaa kaavatontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

7

Kaupan kohteena olevaan kaavatonttiin kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 23167, laskutustunnus L2138-23) merkitään päätymään tämän kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

8

Helsingin kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa kaavatontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan tai rakennusluvan mukaista käyttöä.

9

Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.

10

Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

11

Kaavatontilla olevat vuonna 1900 rakennetut kaksikerroksiset puurakennukset on merkitty asemakaavassa nro 10723 suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-2). Rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Asemakaavassa on osoitettu alue, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokas puusto, joka on säilytettävä.

12

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaavatontti kuuluu muinaismuistolain (17.6.1963/295) perusteella suojeltaviin kohteisiin (kiinteä muinaisjäänös, historiallinen kyläpaikka, liite 2). Kiinteän muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kiellettyä ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa. Ennen rakennustöiden aloittamista kiinteän muinaisjäänöksen alueella tulee mahdollisesti suorittaa arkeologinen tutkimus ja dokumentointi. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostajalla ei ole oikeutta aloittaa kaavatontilla rakennustöitä ennen kuin töiden aloittamisesta ja aloitusajankohdasta on kirjallisesti ilmoitettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle ja museoviranomaisille, ja nämä ovat hyväksyneet töiden aloittamisen ja niiden aloittamisen ajankohdan.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan lainsäädännön ja viranomais määräysten edellyttämät ja museoviranomaisen tai tämän määräämän suorittamat kiinteän muinaisjäänöksen tutkimiseen liittyvät toimenpiteet (mukaan lukien arkeologiset kaivaukset) kaavatontilla sekä sillä sijaitsevassa rakennuksessa. Edelleen ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että edellä mainittujen toimenpiteiden suorittaminen saattaa merkittävästi vaikuttaa ostajan hankkeen toteuttamiseen ja sen aikatauluun.

Ostaja on osaltaan velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan hankkeensa toteuttamisen mainittujen arkeologisten kaivausten ym. suorittamisen kanssa siten, että arkeologiset kaivaukset voidaan toteuttaa mahdollisimman kustannustehokkaalla ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen kordinoimaan hankkeensa suunnittelun ja toteuttamisen arkeologisten kaivausten ym. toteuttamisen kanssa siten, ettei ostajan hankkeen toteuttamisesta aiheudu aiheetonta haittaa arkeologisten kaivausten ja niihin liittyvien toimenpiteiden suorittamiselle.

Myyjä ei vastaa ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli lupaa kiinteään muinaisjäänökseen kajoamiseen ei saada tai mikäli ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy kiinteän muinaisjäänöksen tutkimiseen liittyvien toimenpiteiden seurauksena, tai ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä kaavatontilla.

Ostaja on velvollinen korvauksetta toimittamaan hankettansa koskevat pohjarakennussuunnitelmat ja suoritettavien kaivaustöiden suunnitelmat viipymättä niiden valmistuttua museoviranomaiselle ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle.

Ostaja vastaa kaikista lainsäädännön ja viranomais määräysten edellyttämistä kiinteän muinaisjäänöksen tutkimiseen liittyvistä toimenpiteistä

(käsittäen muun muassa arkeologiset kaivaukset) sekä niistä aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin niistä ei vastaa museoviranomainen tai viranomaisen määräämä muu taho.

Mikäli lainsäädännön ja viranomaismääräysten edellyttämistä toimenpiteistä aiheutuu kuitenkin ostajalle vähintään 13 000 euron (vastaa noin maanvuokrasopimuksen vuosivuokran määrää) kustannukset, vastaa myyjä em. kustannuksista 13 000 euroa ylittäviltä osin. Myyjän osallistuminen kustannuksiin edellä mainitulla tavalla edellyttää, että ostaja on sopinut myyjän kanssa etukäteen suoritettavista toimenpiteistä ja sekä niistä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta. Muussa tapauksessa ostaja vastaa yksin em. toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista. Kustannukset korvataan toteutuneiden kulujen mukaan. Myyjällä on halutessaan oikeus tilata em. lainsäädännön ja viranomaismääräysten edellyttämät toimenpiteet kokonaisuudessaan tai osittain sekä periä ostajan vastattavaksi jäävä osuus niistä aiheutuvista kustannuksista ostajalta.

Edellä mainittu myyjän velvollisuus osallistua kiinteän muinaisjäännöksen tutkimisesta aiheutuviin kustannuksiin on voimassa (5) viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen ostaja vastaa täysimääräisesti em. toimenpiteiden tilaamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

13

Kaavatontilla on oikeus korvauksetta ajoyhteyteen kaavatontilla 38320/9 (jäljempänä naapuritontti 38320/9) sijaitsevan pysäköintialueen läpi liitteen 3 mukaisesti. Naapuritontin 38320/9 omistajalla on oikeus osoittaa ajoyhteys myös pysäköintialueen muuhun kohtaan. Kaavatontilla ei ole oikeutta saada ajoyhteyden siirrosta pysäköintialueen muuhun kohtaan mitään korvausta.

8.5.2018 voimaan tullessa asemakaavan muutoksessa nro 12274 on osoitettu Yrjölänpuiston läpi uusi jalankulun- ja polkupyöräilyn reitti, jolla tontilleajo kaavatontille on sallittu (pp/t). Nykyisin naapuritontin 38320/9 läpi kulkeva ajoyhteys siirretään em. reitille, kun reitti on valmistunut. Kaupunki rakentaa reitin päättämänsä aikataulun mukaisesti ja vastaa kustannuksellaan reitin rakentamisesta puistoon.

Ostaja on tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoittanut liitteenä 4 olevan rasitesopimuksen kiinteistön 91-38-9903-68 omistajan (kaupunki) kanssa. Rasitesopimus koskee kaavatontin oikeutta kulkea Yrjölänpuiston läpi Malmin asematielle.

Kaavatontilla on oikeus periä puolet sen reitin osuuden, joka palvelee kulkua naapuritontille 38320/9, talvikunnossapidosta aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista kulloinkin naapuritontin 38320/9 haltijana olevalta vuokralaiselta, mikäli tämä käyttää reittiä kulkuun naapuritontille 38320/9.

14

Ostaja on tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoittanut liitteenä 5 olevan rasitesopimuksen naapuritontin 38320/9 omistajan (kaupunki) kanssa. Rasitesopimus koskee naapuritontin 38320/9 oikeutta kulkea kaavatontin läpi Yrjölänpuiston läpi menevälle pp/t-reitille.

15

Vuokrasopimuksen mukaisena vuokranmaksun ym. vakuutena ollut, todistukseksi tontin vuokraoikeuteen (laitostunnus 91-38-9901-0-L1) vahvistetusta kiinnityksestä 6.2.2015 saatu 31 600 euron määräinen panttikirja on luovutettu ostajalle kaikista panttioikeuksista ja sitoumuksista vapaana tämän kauppakirjan allekirjoittamistilaisuudessa.

Ostaja vastaa kustannuksellaan vuokraoikeuden kirjauksen poistamisesta ja em. panttikirjan kuolettamisesta.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä

kuun

päivänä 2020

Helsingin kaupunki

Krishna-liike ISCKON Suomessa, Krishnarörelsen
ISKCON i Finland

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että N.N. myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristön toimialan toimialajohtajan valtuuttamana sekä xxx ja ccc valtakirjalla ostajan, Krishna-liike ISCKON Suomessa, Krishnarörelsen ISKCON i Finland -nimisen uskonnollisen yhdiskunnan puolesta, 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

kuun

päivänä 2020