

VUOKRAOIKEUDEN JA RAKENNUSTEN KAUPPAKIRJA

MYYJÄ	Kiinteistö Oy Auroranlinna Y-tunnus 0689784-0 Eevankatu 2, 00240 HELSINKI (jäljempänä Myyjä)
OSTAJA	Helsingin kaupunki Y-tunnus 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI (jäljempänä Kaupunki)
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Kaupunginhallitus xx.xx.2022, xxx §. Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.
TAUSTAA	<p>Kauppa liittyy Kaupungin tavoitteeseen luoda edellytykset Marian entisen sairaala-alueen pohjoisosassa toimivan Maria 01 startup-alueen merkittävälle laajentamiselle. Asemakaavan muutos on tuonut alueelle noin 51 000 kem² uutta toimitilan rakennusoikeutta, minkä lisäksi entisiä sosiaali- ja terveydenhuoltorakennuksia voidaan muuttaa toimitiloiksi noin 20 300 kem²:n verran. Uusia työpaikkoja alueen on arvioitu tuovan noin 3 500. Alueen työnimi on Marian kasvuyrityskampus.</p> <p>Asemakaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää kaupan kohteen vuokraoikeuden päättämistä ja rakennusten purkamista.</p> <p>Myyjä on Kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö, joka vuokra-alueellaan harjoittaa asuinkerrostalohuoneistojen vuokraamista etupäässä kaupungin työsuhdeasunnoiksi.</p>
KAUPAN KOHDE	<p>Vuokraoikeudet 91-4-170-2-L1 (vuokraus A1104-11, vuokrasopimus 14509) ja 91-4-170-3-L1 (vuokraus A4104-1, vuokrasopimus 14510) niillä sijaitsevine rakennuksineen ja muine rakennelmineen, sekä sähkö- ja muine kiinteistöön liittyvine liittymineen. Vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2050 asti.</p> <p>Kaupunki omistaa vuokraoikeuden kohteena olevat tontit 91-4-170-2 ja 91-4-170-3. Mechelininkatu 1 c:ssä ja 1 b:ssä sijaitsevan vuokra-aluekokonaisuuden yhteispinta-ala on noin 5 829 m². Kaupan kohteessa sijaitsee vuonna 1989 rakennettu 40 asunnon kerrostalo, huoneistoalaltaan noin 1 736 htm². Alkuperäisellä</p>

vuokra-alueella sijaitseva päiväkotipihoineen sisältyy alkuperäiseen vuokra-alueeseen, joka sopimusmuutosta tekemättä on rakennuksineen siirtynyt Kaupungin hallintaan jo aiemmin.

Kauppahinta perustuu kaupan kohteen nykyisten, maanvuokrasopimuksissa määriteltyjen käyttötarkoitusten mukaiseen markkina-arvoon asuinkerrostalo- ja pysäköintialueena. Arvonmäärityksessä ei ole otettu huomioon kaavahankkeen aiheuttamaa vuokra-asuntojen käyttöasteen laskua eikä uutta asemakaavaa.

KAUPPAHINTA Viisimiljoonaa yhdeksänsataaneljäkymmentätuhatta (5 940 000) euroa.

MAKSUTAPA Kauppahinta on maksettu Myyjän ilmoittamalle pankkitilille. Myyjä kuittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksella kauppahinnan kokonaisuudessaan maksetuksi.

OMISTUSOIKEUS Omistusoikeus kaupan kohteeseen kunnallisteknisine ja sähköliittymineen siirtyy heti Kaupungille ja Myyjän vuokraoikeus siihen lakkaa heti.

HALLINTAOIKEUS Myyjälle jää oikeus käyttää aluetta toistaiseksi, jonka aikana Myyjä vastaa rakennuksen, rakenteiden ja maapohjan kaikista hoito-, korjaus- ja kunnossapitokustannuksista sekä niihin liittyvästä vaaranvastuusta.

Hallintaoikeus siirtyy kuitenkin kaupungille ilman eri irtisanomista viimeistään xx.xx.202x [7 kuukauden kuluttua kaupantekopäivästä, tätä päivää seuraavan kuukauden ensimmäisenä arkipäivänä].

MUUT EHDOT

1. Kaupan kohde myydään kirjatuihin kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana.

Myyjä on toimittanut Kaupungille vuokraoikeutta 91-4-170-2-L1 rasittavien laitoksiinnitysten asianrot 12.9.1989/10458 – 10462 (yhteissumma 1 429 500 euroa) pantin haltijan kirjallisen sitoumuksen sille, että pantin haltija sitoutuu vapauttamaan tai siirtämään Kaupungille edellä mainitut laitoksiinnitykset välittömästi tämän kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen.

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

Myyjä vastaa kaupan kohteen kiinteistöverosta vuoden 2023 osalta ja Kaupunki vuodesta 2024 alkaen.

Ennakkoon maksettua vuokraa ei palauteta, koska Kaupunki ei Myyjän hallinta-ajalta peri eri vuokraa.

3. Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvistä myyntivoiton veroseuraamuksista.

4. Kaupungille on varattu tilaisuus tutustua haluamassaan laajuudessa kaupan kohteen alueeseen ja sillä oleviin rakennuksiin ja rakennelmiin.

Lisäksi Kaupunki on tutustunut seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:

- maanvuokrasopimus
- vuokraoikeustodistus
- vuokraoikeuden rasiustodistus
- kaavakartat ja –määräykset
- naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset.

Kaupunki on tarkastanut kaupan kohteen alueen ja rajat. Kaupunki on todennut sen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

5. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Mikäli myytävän kiinteistön alueella kuitenkin todetaan pilaantuneisuutta, vastaa Myyjä kustannuksellaan pilaantuneen maaperän puhdistamisesta.

6. Ellei Myyjä ole hallinta-aikanaan poistanut tai purkanut kaupan kohteessa olevia rakennuksia ja/tai rakennelmia, Kaupunki poistaa tai purkaa ne kustannuksellaan. Kaupunki ei maksa rakenteiden poistosta korvausta Myyjälle eikä peri niistä kustannuksia Myyjältä.

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

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Helsingissä XXkuun XX. päivänä 2022

Kiinteistö Oy Auroranlinna

NN, valtakirjalla

Helsingin kaupunki

NN

LIITE Kartta kaupan kohteesta