

# RAKENNUSTA KOSKEVA KAUPPAKIRJALUONNOS

## HELSINGIN KAUPUNGIN

Myyjänä

ja

[•]

Ostajana

välillä

[•]

Tämä rakennusta koskeva kauppakirja (**”Kauppakirja”**) on tehty [●] seuraavien osapuolten välillä:

## **1 OSAPUOLET**

### **Myyjä**

#### **Helsingin kaupunki**

0201256

Kaupunkiympäristön toimiala

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu

PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä **”Kaupunki”** tai **”Myyjä”**

### **Ostaja**

[●]

Jäljempänä **”Ostaja”**

Kaupunki ja Ostaja jäljempänä yhdessä **”Osapuolet”** ja kumpikin erikseen **”Osapuoli”**.

## **2 KAUPUNGIN PÄÄTÖS**

Kaupungin toimivaltainen taho on päättänyt tämän Kauppakirjan hyväksymisestä ja allekirjoittamisesta [●].

Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta.

## **3 TAUSTA JA TARKOITUS**

Helsingin kaupunki järjesti 1.6.2023 – 31.8.2023 Kehittyvä kerrostalo-tonttihaun koskien Helsingin kaupungin Etelä-Haagassa Steniuksentie 14 sijaitsevalla asemakaavan nro 12463 mukaisen korttelin 29088 tontilla 3 olevan rakennuksen kehittämistä, suunnittelua ja ostamista sekä täydennysrakentamista. Tonttihaun tavoitteena oli löytää suojellulle koulurakennukselle uusi omistaja, joka suunnittelee ja toteuttaa rakennukseen asuntoja, jonka lisäksi rakennuksessa voi olla lähipalvelu-, majoitus-, kahvila-, ravintola-, myymälä, työ-, harraste-, näyttely-, juhla- sekä kokoontumistiloja ja toteuttaa tontille täydennysrakentamisella sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2023 (71 §), että tontilla 29088/3 sijaitseva rakennus myydään kiinteään hintaan ja, että hinta ilmoitetaan Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun hakumateriaaleissa.

Tällä Kauppakirjalla Kaupunki haluaa myydä ja Ostaja ostaa kohdassa 4 määritellyn kaupan kohteen tässä Kauppakirjassa mainituin ehdoin.

#### 4 KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Helsingin Etelä-Haagassa osoitteessa Steniuksentie 14 sijaitsevalla tontilla 29088/3 (jäljempänä ”**Tontti**”) oleva koulurakennus (huoneistoala noin 1475 m<sup>2</sup>) irtaimistoinen (”**Rakennus**”). Rakennus jäljempänä (”**Kaupan kohde**”). Kaupan kohde sijaitsee Tontilla, joka vuokrataan Ostajalle kohdassa 5 mainitulla tavalla.

Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla alueella ja se myydään kaavan mukaiseen käyttöön. Rakennus on suojeltu suojelumerkinnällä sr-2 (sr-2 = Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen arvokkaihin säilytettäviin sisätiloihin luetaan porrashuone sekä kolmannen kerroksen aulatila ja juhlasali koristemaalauksineen. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien (julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulkovieiden, kaiteiden tms.) ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisen huonejaon sekä rakennusosien (portaan kaiteiden, peiliovien ja ripapatterien tms) ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä rakennushistoriaselvitys rakennuslupahakemukseen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt tulee dokumentoida / Asemakaava 12463, 15.1.2021 ).

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan kaupan kohteena olevien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden luovutusta. Rakennus myydään asemakaavan 12463 mukaiseen käyttöön.

#### 5 MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN

Samanaikaisesti tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Osapuolet ovat allekirjoittaneet liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen Tonttia 29088/3 koskien (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”).

#### 6 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Osapuolet ovat sopineet Kaupan kohteen kauppahinnaksi 300.000 euroa (”**Kauppahinta**”).

Ostaja maksaa Kauppahinnan Kaupungille kokonaisuudessaan Kauppakirjan allekirjoituspäivänä ja se kuitataan maksetuksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

Kauppahinta on määritetty kaupan kohteena olevan kokonaisuuden perusteella, eikä sitä ole siten määritetty esimerkiksi Rakennuksen pinta-alan perusteella. Rakennuksen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu.

Rakennuksen kauppahinta on suoritettava, kauppakirja ja pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettava samanaikaisesti, viimeistään 31.12.2026 mennessä, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa toisin sovita.

Rakennuksen kauppahintaa korotetaan valtiovarainministeriön vuosittain joulukuussa vahvistamalla peruskorolla lisättyä 0,5 %-yksiköllä, vähintään kuitenkin 2 %:n vuotuisella korolla 1.1.2027 alkaen, mikäli kauppakirjaa ja pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2026 mennessä ja mikäli kaupunki hyväksyy määrääjän pidentämisen.

### **6.1. Maksutapa**

Ostaja on maksanut koko kauppahinnan kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus TO XXXX). Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin kokonaisuudessaan maksetuksi.

## **7 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS SEKÄ VAARANVASTUU**

Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu Kaupan kohteeseen siirtyvät Kaupungilta Ostajalle Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, kun Ostaja on suorittanut kokonaisuudessaan Kauppahinnan Kaupungille.

## **8 KAUPAN KOHTEESEEN LIITTYVÄT TUOTOT JA KULUT**

Osapuolten Kaupan kohteeseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet jakaantuvat seuraavasti:

- (i) Kaupunki on oikeutettu kaikkiin Kaupan kohteeseen liittyviin tuottoihin ("**Tuotot**"), jotka kohdistuvat Kauppakirjan allekirjoituspäivään ja sitä edeltävään aikaan. Vastaavasti Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen liittyvistä kuluista, maksuista, vastuista ja velvoitteista (mukaan lukien verot ja julkisoikeudelliset maksut) ("**Kulut**"), jotka kohdistuvat Kauppakirjan allekirjoituspäivään ja sitä edeltävään aikaan.
- (ii) Ostaja on oikeutettu kaikkiin Kaupan kohteeseen liittyviin Tuottoihin, jotka kohdistuvat allekirjoituspäivän jälkeiseen aikaan. Vastaavasti Ostaja vastaa kaikista Kaupan kohteeseen liittyvistä Kuluista, jotka kohdistuvat allekirjoituspäivänä jälkeiseen aikaan.

## 9 ALLEKIRJOITUSPÄIVÄNÄ SUORITETUT TOIMENPITEET

Allekirjoituspäivänä Osapuolet suorittivat seuraavat toimenpiteet:

- (i) Ostaja maksoi Kauppahinnan Kaupungille;
- (ii) Kaupunki vuokranantajana ja Ostaja vuokralaisena allekirjoittivat liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen;
- (iii) Kaupunki siirsi Kaupan kohdetta koskevat sähkö-, lämpö- sekä vesi- ja viemäri liittymäsopimukset Ostajalle;

Kaikkien allekirjoituspäivänä tehtävien toimenpiteiden katsotaan tapahtuneen samalla kertaa eikä minkään toimenpiteen katsota tapahtuneen ennen kuin kaikki toimenpiteet on tehty.

## 10 KAUPAN KOHTEEN KORJAAMINEN

Ostaja sitoutuu toteuttamaan Kaupan kohteeseen kokonaisvaltaisen korjauksen, jossa Rakennus korjataan tämän Kauppakirjan, maanvuokrasopimuksen ja olennaisilta osin liitteenä 2 olevan ehdotuksen mukaiseen käyttöön.

Ostaja on velvollinen toteuttamaan Kaupan kohdetta koskevat muutos-/ korjaustyöt täysin valmiiksi viiden (5) vuoden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta noudattaen olennaisilta osin liitteenä 2 olevaa suunnitelmaa, Kaupungin hyväksymiä toteutussuunnitelmia sekä voimassa olevaa asemakaavaa ja lainvoimaisia rakennuslupia. Ostajalla on oikeus poiketa liitteenä 2 olevasta suunnitelmasta Kaupungin kanssa sovittavalla tavalla, edellyttäen että kohteen yleinen käyttötarkoitus ja yleissuunnitelma säilyy samana. Korjaustöiden tulee kuitenkin olla valmiita siten, että liitteenä 2 olevan suunnitelman mukaiset korjaustyöt on suoritettu siihen pisteeseen, että kokonaiskonseptin voidaan katsoa olevan kokonaisuutena arvioiden valmis.

Mikäli kaupan kohteen korjaaminen viivästyy muusta kuin Ostajan laiminlyönniksi luettavasta syystä, kuten esimerkiksi rakennusluvan lainvoimaistumisen viivästyisestä johtuen yllä olevaa viiden (5) vuoden määräaikaa pidennetään tällaista viivästystä vastaavalla ajalla.

## 11 RASITUKSET, RASITTEET, ERITYISET OIKEUDET JA VALLINTARAJOITUKSET

Kaupunki vakuuttaa, että vuokra-alueeseen tai rakennuksiin ei kohdistu mitään muita kiinnityksiä kuin mitä ilmenee [●] päivätyistä rasiustodistuksista tai jotka on erikseen ilmoitettu tässä Kauppakirjassa tai liitteenä 1 olevassa maanvuokrasopimuksessa.

Kaupunki vakuuttaa, että vuokra-alueeseen tai rakennuksiin ei kohdistu mitään muita rasitteita kuin mitä ilmenee [●] päivätyistä kiinteistörekisteriotteista ja rasiustodistuksista, tai jotka ilmenevät voimassa olevasta asemakaavasta tai jotka on erikseen ilmoitettu tässä Kauppakirjassa tai liitteenä 1 olevassa maanvuokrasopimuksessa.

Kaupunki myy rakennuksen kiinteään hintaan siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin se kaupantekohetkellä on.

Ostajan on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista suorittanut oman due diligence - tarkastuksensa (mukaan lukien juridinen, tekninen ja taloudellinen tarkastus) Kaupan kohteesta tutustumalla liitteissä listattuun materiaaliin tarpeelliseksi katsomassaan määrin. Ostajan esittämään kysymyksiin Kaupan kohdetta koskien on vastattu tai ne on muutoin ratkaistu Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun yhteydessä.

Myyjä vahvistaa Kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Ostaja vahvistaa, ettei Ostajan tai sen edustajan tiedossa kaupantekopäivänä ole, että Kaupan kohde ei vastaisi siitä esitettyjä asiakirjoja tai annettuja tietoja.

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle ennen Kauppakirjan allekirjoittamista kaikki sellaiset Myyjän hallussa olevat Kaupan kohdetta koskevat tiedot, jotka objektiivisesti arvioiden voisivat kohtuudella vaikuttaa Kaupan kohteen arvoon tai käyttöön tai ehtoihin, joilla ammattimainen ostaja olisi halukas toteuttamaan tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan.

Osapuolet toteavat, että Myyjän vastuu tämän Kauppakirjan mukaiseen kauppaan liittyen perustuu yksinomaisesti tässä Kauppakirjassa sovittuihin seikkoihin, eikä Myyjällä ole mitään vastuuta Kaupan kohteesta liittyen Kaupan kohteen ympäristöseikkoihin, kuten haitta-aineisiin, tekniseen kuntoon, pinta-aloihin, Ostajan Kaupungilta saamiin kolmansien raportteihin tai Kaupan kohdetta koskevien lakien, kaava ja viranomais määräysten täyttymiseen.

Kaupunki ei vastaa miltään osin mahdollisesti myöhemmin Rakennuksessa havaittavista vioista tai puutteista (mukaan lukien haitta-aineet) eikä niistä aiheutuvista kustannuksista, vaan niistä vastaa täysimääräisesti Ostaja. Selvyyden vuoksi todetaan, että pilaantuneiden maiden puhdistamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista on tarkemmin sovittu maanvuokrasopimuksessa.

Myyjä on vastuussa välittömistä vahingoista, jotka ovat tosiasiallisesti aiheutuneet Ostajalle jonkin Myyjän tämän Kauppakirjan ehdon rikkomisen seurauksena. Uhkaava ja ennakoitu vahinko katsotaan Kaupungin vastuulla olevaksi vahingoksi vasta kun siitä seuraa Ostajalle todellinen kustannus tai vahinko. Osapuolet toteavat nimenomaisesti, ettei Myyjä ole vastuussa mistään välillisistä vahingoista tai kustannuksista.

Mikäli Ostaja esittää korvausvaatimuksen Kaupungille, Kaupungilla on oikeus, ilmoittamalla asiasta Ostajalle 30 päivän kuluessa Ostajan korvausvaatimuksesta, mikäli rikkomus on korjattavissa, pyrkiä korjaamaan kyseessä oleva rikkomus ilman aiheutonta viivytystä ja viimeistään 90 päivän kuluessa Ostajan esittämästä korvausvaatimuksesta lukien.

Kaupungin Ostajalle tämän Kauppakirjan nojalla mahdollisesti maksettavia korvauksia pidetään kaikissa tilanteissa Kauppahinnan alennuksena, eikä Ostajalla ole oikeutta mihinkään muuhun Kauppalain (355/987), Maakaaren (540/1995) tai minkään muunkaan perusteen mukaiseen oikeussuojakeinoon, kuten vahingonkorvaukseen tai tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan purkamiseen tai mitätöimiseen.

Ostajan tulee ilmoittaa Myyjälle tähän Kauppakirjaan perustuvat vaatimuksensa viimeistään kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa Kauppakirjan allekirjoituspäivästä. Omistusoikeuteen ja vakuusoikeuksiin (mukaan lukien mahdolliset kiinnitykset, vallinnanrajoitukset ja muut rasitukset, mutta pois lukien selvyudeksi rasitteet) liittyvät vaatimukset tulee edellä mainitusta poiketen esittää kolmekymmenenkuuden (36) kuukauden kuluessa Kauppakirjan allekirjoituspäivästä ja veroihin liittyvät vaatimukset kolmen (3) kuukauden kuluessa kulloinkin kyseessä olevan verotyypin jälkiverotusajan päättymisestä.

Myyjän vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteessa, jossa se on toiminut tahallisesti tai törkeän huolimattomasti.

#### **14 VARAINSIIRTOVERO**

Ostaja vastaa kaupasta menevästä mahdollisesta varainsiirtoverosta.

#### **15 KAUPAN EHDOLLISUUS**

Kaupunki myy rakennuksen vain siinä tapauksessa, että varauksensaajalla on lainvoimainen rakennuslupa tontille.

#### **16 MUUTOKSET**

Kaikki tämän Kauppakirjan muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolen toimivaltaisen edustajan asianmukaisesti allekirjoitettava, jotta muutokset olisivat sitovia.

#### **17 SIIRTO**

Tätä Kauppakirjaa tai tähän Kauppakirjaan perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteistä suostumusta. Ostajalla on kuitenkin oikeus siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat oikeutensa rahoittajilleen.

#### **18 ILMOITUKSET**

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon alla mainituin tavoin, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle ilmoittanut.

Ostajalle:

osoite: XX

sähköposti: XX

tiedoksi: [●]

Myyjälle:

osoite: [●]

sähköposti: [●]

tiedoksi: [●]

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä ensiksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä kolmantena seuraavana arkipäivänä.

## 19 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYDET

Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli Osapuolet eivät pääse kohtuullisessa ajassa yhteisymmärrykseen erimielisyyksistään, on kummallakin Osapuolella oikeus saattaa asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

## 20 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Kauppakirja on tehty kahtena (2) samasanaisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle.

Helsinki, [●]

Myyjä

**Helsingin kaupunki**

---

Nimi:

Asema:

Ostaja

**XXX**

---

Nimi:  
Asema:

### **Liitteet**

|         |                               |
|---------|-------------------------------|
| Liite 1 | Maanvuokrasopimusluonnos      |
| Liite 2 | Ehdotus liitteineen           |
| Liite 3 | Suppea kuntokatselmusraportti |