

VUOKRAOIKEUDEN KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

MYYJÄ	Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1 Y-tunnus: 0235831-3 c/o Sato Oyj Panuntie 4 / PL 401 00601 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 17.6.2024, 400 §.

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

MYYJÄN PÄÄTÖS

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n hallituksen 19.6.2024 tekemään päätökseen.

KAUPAN TAUSTA

Kyseessä on vaihtokauppa, jonka osana Kaupunki ostaa Myyjältä korttelin 45135 rakentamattoman pohjoisosan vuokraoikeuden. Tämä mahdollistaa Helsingin Asumisoikeus Oy:n pitkään suunnitellun asumisoikeustalon rahoituksen ja rakentamisen ennen Suomen valtion asumisoikeusjärjestelmän rahoituksen lakkauttamista koskevan päätöksen voimaantuloa.

Vaihdon osana Kaupunki myy erillisellä kauppakirjalla Myyjälle sen vuodesta 1964 vuokraaman tontin pääosan uuden asemakaavan mukaisine rakentamattomine tontinosineen. Uuden

asemakaavan toteuttaminen vaatii maanvuokralaisen omistamien nykyisten vuokratyössä olevien asuinkerrostalojen purkamista ja puuttuvien tontinosien hankkimista yksiin käsiin.

KAUPAN KOHDE

Vuokraoikeus karttaliitteen nro 1 mukaiseen osaan vuokraoikeutta 91-45-135-1-L1 (vuokraus A1145-90, vuokrasopimus nro 8094) sillä sijaitsevina rakenteineen. Kaupunki omistaa vuokraoikeuden kohteena olevan tontin 91-45-135-1 maapohjan.

Pinta-alaltaan noin 1 796 m²:n suuruinen kaupan kohde sijaitsee Myllypurossa osoitteessa Myllymatkantie 1, 00920 Helsinki. Alue on pääosin rakentamaton.

Kaupan kohde on voimassa olevassa asemakaavassa nro 12505 osoitettu osaksi tonttijaon mukaista kerrostalotonttia 45135/2 ja sen osuus tontin rakennusoikeudesta on noin 2 480 k-m². Kaupan kohteen pysäköinti on perustettavien rasitteiden ansiosta toteutettavissa kokonaan pihapaikoituksena.

KAUPPAHINTA

Seitsemäsataaneljäkymmentäviisituhatta (745 000) euroa.

MAKSUTAPA

Kauppahinta muodostaa Kaupungin ja Myyjän välisessä samaan aikaan allekirjoitettavassa kiinteistön kauppakirjassa kyseisen kauppahinnan osan ensimmäisen maksuerän.

Myyjä ja Kaupunki kuittaavat tämän kauppakirjan allekirjoituksella kauppahinnan kokonaisuudessaan maksetuksi.

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy heti Kaupungille. Myyjän vuokraoikeus kaupan kohteeseen lakkaa samalla, ellei se jo aiemmin ole päättynyt.

Myyjällä on oikeus käyttää aluetta toistaiseksi, jonka aikana Myyjä vastaa rakennelmien, rakenteiden ja maapohjan kaikista hoito-, korjaus- ja kunnossapitokustannuksista sekä niihin liittyvästä vaaranvastuusta. Kumpikin osapuoli voi 6 kuukautta etukäteen kirjallisesti ilmoittamalla yksipuolisesti päättää alueen käyttöoikeuden.

MUUT EHDOT

Kiinnitykset ja rasitteet

Kauphan kohde myydään kirjatuista kiinnityksistä ja muista rasituksista ja vallintarajoituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana.

Myyjä sitoutuu kustannuksellaan vapauttamaan kaupan kohdetta rasittavat kiinnitykset ja vallintarajoitukset.

Vuokraoikeutta 91-45-135-1-L1 rasittavat Kaupungin maanvuokrasopimuksen mukaisten ehtojen vakuutena oleva 10 596 euron suuruinen laitoskiinnitys 706/2.9.2002/11055 ja tämän lisäksi laitoskiinnitykset asianrot 706/28.11.2005/14334, 706/28.11.2005/14335, 706/28.11.2005/14336, 706/28.11.2005/14337, 706/28.11.2005/14338, 706/28.11.2005/14339 ja 706/28.11.2005/14340, yhteismäärältään 650 000 euroa. Liitteenä nro 3 olevan 29.8.2024 päivätyn laitoksen rasiustodistuksen mukaan vuokraoikeuteen ei kohdistu muita kiinnityksiä.

Myyjä valtuuttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä Kaupungin hakemaan maanvuokraoikeuden lakkauttamista sekä kiinnitysten kuolettamista. Myyjä vastaa vuokraoikeuden muutoksesta aiheutuvista Maanmittauslaitoksen ja pantinhaltijan mahdollisista kustannuksista.

Verot ja maksut

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

Kauppahinnan maksamisvuoden koko kiinteistöveron maksaa se Osapuoli, joka omistaa kaupan kohteen kiinteistöveron määräytymishetkellä.

Kaupunki vastaa kustannuksellaan kaupan seurauksena tarvittavista mahdollisista tonttijaon muutoksista sekä kaupan kohteen lohkomiskustannuksista.

Myyntivoiton verotus

Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvistä myyntivoiton veroseuraamuksista.

Tutustuminen kaupan kohteeseen

Kaupungille on varattu tilaisuus tutustua haluamassaan laajuudessa kaupan kohteen alueeseen.

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.

Pilaantunut maaperä ja kaupan kohteessa olevat jätteet

Kaupunki toteaa, että kaupan kohde on ollut Myyjällä vuokralla vuodesta 1964 lähtien. Myyjä vastaa siten kustannuksellaan kaupan kohteen mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta ja sen puhdistamisesta sekä maaperän jätteiden poistamisesta.

Myyjä ilmoittaa, ettei sen tiedossa ole, että kaupan kohteessa olisi harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli kaupan kohteessa kuitenkin todetaan ennen sen luovuttamista aiheutunutta maaperän pilaantumista, jolla on puhdistustarve, vastaa Myyjä kustannuksellaan kaupan kohteen maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Puhdistaminen tehdään kaupantekohetkellä voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. Puhdistaminen on toteutettava kaupan kohteen rakentamisaikataulujen edellyttämällä tavalla.

Myyjä vastaa myös kaupan kohteen mahdollisten maaperässä olevien rakennus- ja muiden jätteiden sekä vanhojen rakenteiden poistamisen aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista, mikäli niistä aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ylittävät 20 000 euroa (alv 0 %).

Edellä mainittujen kustannusten korvausvastuiden toteutuminen edellyttää, että korvattavista toimenpiteistä sekä kustannuksista on sovittu osapuolten kesken ennen niiden toteutusta.

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

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja jätteistä sekä vanhoista rakenteista on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Kaupunki vastaa pilaantumisesta ja jätteistä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Johtosiirrot

Myyjä vastaa kustannuksellaan tarvitsemiensa talojohtojensa pikaisesta siirtämisestä kaupan kohteesta yhdessä Kaupungin kanssa sovittavaan paikkaan (mm. kaupan kohteen alueella kulkeva telekaapeli). Kaupungilla on oikeus siirtää nämä johdot Myyjän kustannuksella, mikäli tontin rakennustyöt sitä edellyttävät, eikä Myyjä ole siirtoa tehnyt. Kaupunki vastaa muiden kaupan kohteessa sijaitsevien johtojen siirtämisestä kustannuksellaan.

Rakennukset ja rakenteet

Ellei Myyjä kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen käyttöoikeusaikansa päättymiseen mennessä ole poistanut tai purkanut kaupan kohteessa olevia rakennuksia tai rakennelmia (jätekatos ja hiekkasiilo), Kaupunki poistaa tai purkaa ne kustannuksellaan. Kaupunki ei maksa rakenteiden poistosta korvausta Myyjälle tai peri kustannuksia Myyjältä.

Autopaikkojen siirto- ja toteuttamiskustannukset

Myyjä vastaa kustannuksellaan kaavamuutoksen toteuttamisen mahdollisesti aiheuttamista nykyisten autopaikkojen siirto- ja toteuttamiskustannuksista.

Erillinen yhteisjärjestelysopimus

Myyjä sitoutuu tekemään kaupan kohteen ja tonttijaon mukaisten tonttien 45135/3 ja 45135/4 välisen erillisen yhteisjärjestelysopimuksen, mikäli ilmenee tarvetta sopia uusista kaikkia yhteisjärjestelysopimuksen kiinteistöjä palvelevista yhteisjärjestelyistä tai rasitteenluontoisista ehdoista. Sopimus on tehtävä, kun ensimmäisenä toteutettava rakennushanke sitä vaatii. Lisäksi Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan kaupan kohteen rakennushankkeen mahdollisimman suotuisaan etenemiseen.

Perustettavat rasitteet

1. Tonttijaon mukaisen tontin 45135/3 itäreunaan perustetaan kaupan kohteen hyväksi sopimuksen liitteenä nro 2 olevan kartan mukainen uusi väliaikainen pysäköintirasite 13 autolle. Rasite on voimassa, kunnes tontin 45135/4 alueelle perustettava pysyvä rasite on mahdollista toteuttaa, enintään kuitenkin 31.12.2050 asti. Kaupan kohde vastaa kustannuksellaan autopaikkojen rakentamisesta, hoitamisesta ja tekemiensä rakenteiden poistamisesta rasitteen päättyessä. Rasitteesta ei peritä erillistä korvausta.
2. Tonttijaon mukaisen tontin 45135/4 länsireunaan perustetaan kaupan kohteen hyväksi liitteenä nro 2 olevan kartan mukainen uusi pysyvä pysäköintirasite 13 autolle ja siihen kadulta johtava sopimuksen liitteenä nro 2 olevan kartan mukainen kulku- ja johtorasite. Johtorasite sallii sähköjohdon sekä johtoon liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamisen ja käyttämisen kulku- ja pysäköintirasitteiden alueella. Rasitealue voidaan ottaa käyttöön vasta tontin 45135/4 asemakaavan mukaisen rakentamisen sen salliessa, kuitenkin viimeistään 1.1.2049 alkaen. Kaupan kohde vastaa kustannuksellaan autopaikkojen rakentamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta. Rasitteesta ei peritä erillistä korvausta. Rasitettu tontti saa rasiteoikeudesta huolimatta käyttää pysyvällä rasitealueella sijaitsevaa kulkuväylää korvauksetta.
3. Kaupunki tai sen tuleva vuokralainen vastaa kustannuksellaan uusien rasitteiden perustamis- ja rekisteröintikustannuksista.

Mahdolliset erimielisyydet

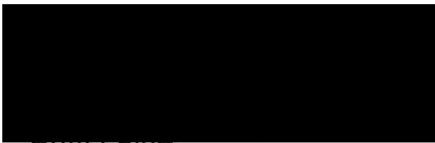
Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet ensiasteena Helsingin käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset seuraavalla sivulla.

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

Helsingissä 29.8.2024

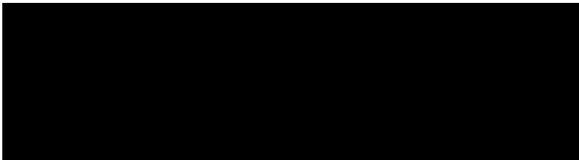
Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1



Antti Lahti

Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n hallituksen valtuuttamana

Helsingin kaupunki



lakimies, sopimukset ja valvonta

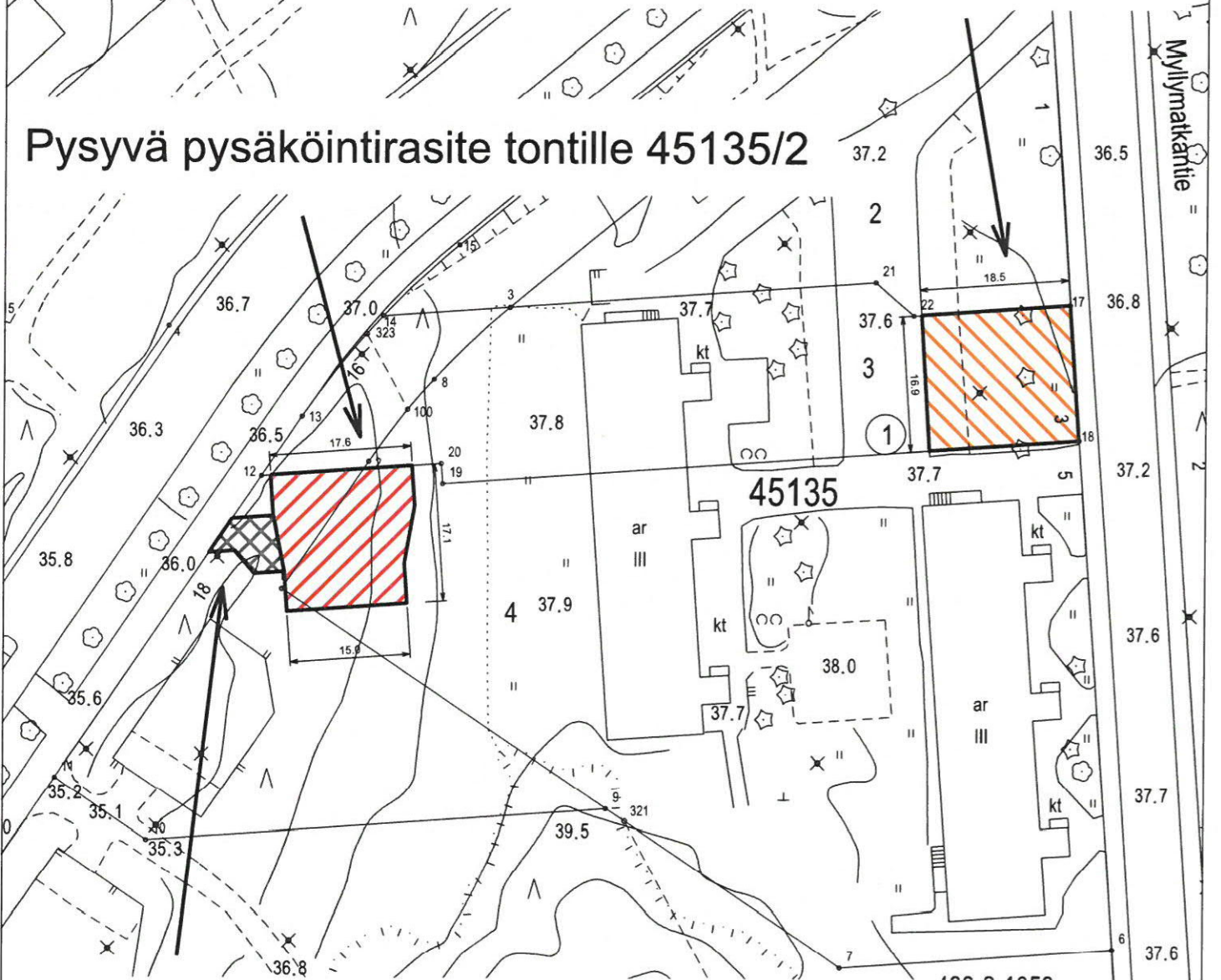
- LIITTEET
1. Kartta nro NA51/24032 kaupan kohteesta
 2. Kartta perustettavista rasiiteista
 3. Vuokraoikeuden rasiitustodistus 29.8.2024

Perustettavien rasitteiden kartta



Tilapäinen pysäköintirasite tontille 45135/2

Pysyvä pysäköintirasite tontille 45135/2



Enimmillään noin 7 m leveä johto- ja kulkurasite tontille 45135/2

mittakaava 1:750

