

LUONNOS SITOUMUKSETTA

RAKENNUKSEN LUOVUTTAMISTA KOSKEVA SOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

1.1 Helsingin kaupunki

Helsingin kaupunki,
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(jäljempänä kaupunki)

1.2 Kera-Pesu Oy

Kera-Pesu Oy (Y-tunnus 0224412-1)
(jäljempänä yhtiö)/
konkurssipesä
c/o asianajaja ●●●●●●●●●●
Asianajotoimisto Kyläkoski Oy
Tunnelitie 2, 00320 Helsinki

2. SOPIMUKSEN TAUSTA

Kaupunki on vuokrannut yhtiölle Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46038 tontin 2 (pinta-ala 1704 m², osoite Takkatie 24). Maanvuokrasopimuksen (nro 21223) voimassaolo on päättynyt 31.12.2015.

Tontilla sijaitsee vuonna 1962 rakennettu yhtiön omistama rakennus kerrosalaltaan 1042 k-m². Yhtiön liiketoiminta on muodostunut pesulatoiminnasta. Teollisuusrakennuksen tuotantotila on suuruudeltaan noin 940 m² ja toimistotila noin 45 m², yhteensä rakennuksessa on tiloja noin 985 m².

Maanvuokrasopimuksen 16 §:n mukaan vuokralainen on vuokraajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden, sekä, mikäli vuokra-alue on pilaantunut, velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämään vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin. Maanvuokralain 76 §:n mukaan maanvuokrasopimuksen päättyessä on vuokramiehen kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä rakennus ja laitos pois ja pantava niiden paikka kuntoon.

Yhtiö on 6.10.2011 asetettu konkurssiin. Purku- ja puhdistusvelvoitteet ym. ovat siirtyneet yhtiön konkurssipesälle. Maanvuokralain 19 §:n mukaan mikäli konkurssipesä käyttää vuokra-aluetta, se on tämän ajan vastuussa vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä, vaikka se ei olisi ottanut vastatakseen niiden täyttämistä

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia tontilla sijaitsevan rakennuksen luovuttamisesta kaupungille sekä tähän liittyvistä menettelytavoista ja ehdoista. Rakennuksella tarkoitetaan tässä sopimuksessa kaikkia tontilla sijaitsevia rakennuksia.

Tämä sopimus on tehty konkurssipesän varattomuuden perusteella. Konkurssipesä vahvistaa, ettei sillä ole taloudellisia mahdollisuuksia täyttää maanvuokrasopimuksen mukaisia purku- ja puhdistamisvelvoitteita. Konkurssipesä on varaton, se ei pysty jakamaan jako-osuuksia, eivätkä konkurssipesän varat riitä massavelkojen kattamiseen.

4. SOPIMUKSEN EHDOT

4.1. Konkurssipesän varallisuusaseman muutokset

Mikäli konkurssipesä saa lisävaroja takaisinsaantikanteilla tai muilla tavoin tai mikäli kaupungille ei ole annettu oikeita tietoja konkurssipesän varallisuusasemasta, konkurssipesä on velvollinen suorittamaan kaupungille rakennuksen purku- ja maaperän puhdistuskulut sekä maanvuokrat (massavelkaa) tämän sopimuksen allekirjoituspäivään saakka normaalien konkurssimenettelyä koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

4.2. Purkuvelvoitteesta vapauttaminen

Konkurssipesä vapautuu tämän sopimuksen allekirjoittamisella maanvuokrasopimuksen mukaisesta rakennuksen purkuvelvoitteesta.

4.3. Rakennuksen luovuttaminen

Konkurssipesä luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisella vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen omistus- ja hallintaoikeuden vastikkeetta ja korvauksetta kaupungille.

4.4 Vuokra-alueen ja rakennuksen tyhjentäminen

Konkurssipesän ilmoituksen mukaan rakennus ja vuokra-alue on tyhjennetty ja rakennuksessa sekä vuokra-alueella mahdollisesti jäljellä oleva irtain on arvotonta hylkytavaraa, jonka osalta kaupunki voi menetellä parhaaksi katsomallaan tavalla. Konkurssipesä ilmoittaa, ettei rakennuksessa/vuokra-alueella ole sivullisten omaisuutta. Mikäli vuokra-alueella tai rakennuksessa olisi muuta irtainta kuin arvotonta hylkytavaraa, sen omistusoikeus siirtyy kaupungin niin edellyttäessä kaupungille. Kaupunki ei vastaa vuokra-alueella tai rakennuksessa olevalle omaisuudelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

4.5. Rakennuksen ja vuokra-alueen kunto

Kaupunki on tutustunut rakennukseen ja ottaa sen vastaan siinä kunnossa kuin se on.

Kaupungin tiedot rakennuksesta varusteineen perustuvat ulko- ja sisäpuoliseen tarkasteluun, pesänhoitajan ilmoitukseen ja rakennusta koskeviin, yleisistä rekistereistä saatavilla oleviin tietoihin.

Vuokra-alueella on harjoitettu pesulatoimintaa ja maaperä on tutkimuksissa todettu pilaantuneeksi. Alueella on tehty pilaantuneisuustutkimuksia, jotka on kuvattu raporteissa: Ympäristötekniinen tutkimusraportti, rakennuksen alaisen maaperän ja sisäilman tutkimukset, Pitäjänmäki, Takkatie 24, tontti 46038/2, Helsingin kaupunki, kiinteistöviraston tonttiosasto, ENV531, 22.4.2014, Vahnen Environment Oy ja Ympäristötekniinen tutkimusraportti Takkatie 24 ENV 298 16.4.2012, Vahnen Environment Oy. Tutkimuksissa on todettu maaperässä kohonneita pitoisuuksia mm. metalleja, öljyhiilivetyjä ja kloorattuja alifaattisia hiilivetyjä. Lisäksi sisäilmassa on havaittu tetrakloorieteeniä ja vesinäytteissä tri- ja tetrakloorieteeniä.

Kaupungilla on oikeus vaatia korvauksia maaperän pilaantumisesta vuokralaisilta tai aiheuttajilta. Mikäli konkurssipesä saa lisävaroja takaisinsaantikanteilla tai muilla tavoin tai mikäli kaupungille ei ole annettu oikeita tietoja konkurssipesän varallisuusasemasta, menetellään maaperän pilaantumiskustannusten ja rakennuksen purkukulujen osalta kohdassa 4.1 mainitulla tavalla.

4.6. Sopimusten, rakennuslupien ja takuiden luovuttaminen

Konkurssipesä vakuuttaa, ettei sillä ole hallussaan tai tiedossaan vuokra-alueeseen tai rakennuksiin liittyviä sopimuksia tai takuita.

Mikäli myöhemmin ilmenee vuokra-alueeseen tai rakennukseen liittyviä sopimuksia tai takuita, kuten esimerkiksi huolto-, sähkö-, lämpö-, vesi-, viemäri- tai telesopimuksia tai muita vastaavia sopimuksia taikka töihin tai laitteisiin liittyviä takuita, konkurssipesä on velvollinen välittömästi ilmoittamaan näistä kaupungille ja em.

sopimusten ja takuiden yms. omistusoikeus siirtyy, kaupungin niin edellyttäessä, kaupungille.

4.7. Rakennuksen tuotto

Rakennuksen tilat ovat olleet yhtiön omassa käytössä, eikä niitä ole vuokrattu kolmannelle.

Mahdolliset rakennuksen tuotot, kuten esimerkiksi mahdolliset vuokratuotot, kuuluvat kokonaisuudessaan kaupungille rakennuksen luovutusajankohdasta eli tämän sopimuksen allekirjoittamisesta alkaen.

4.8. Maanvuokrien ja kiinteistöveron suorittaminen

Konkurssipesä ei ole pystynyt varattomuutensa vuoksi suorittamaan kaikkia maanvuokria kaupungille.

Kaupungilla säilyy oikeus vaatia maksamattomien maanvuokrien/maanvuokraa vastaavan korvauksen suorittamista. Maanvuokraa vastaavan korvauksen suorittamisvelvollisuus päättyy rakennuksen luovuttamiseen eli tämän sopimuksen allekirjoittamispäivään. Maksamattomista maanvuokrista on muistutettu viimeksi 26.9.2016 päivätyllä kirjeellä. Maksamattomat maanvuokrat kohdistuvat konkurssin alkamisen jälkeiseen aikaan, ja ne ovat siten massavelkaa. Mikäli konkurssipesä saisi lisävaroja takaisinsaantikanteilla tai muilla tavoin tai mikäli kaupungille ei ole annettu oikeita tietoja konkurssipesän varallisuusasemasta, menetellään kohdassa 4.1 mainitulla tavalla.

Kaupunki vastaa rakennuksen osalta kiinteistöveron suorittamisesta vuodesta 2019 eteenpäin.

4.9. Hoito-, kunnossapito- ja korjauskulut

Kaupunki vastaa kaikista vuokra-alueen ja sillä sijaitsevan rakennuksen hoito- ja kunnossapitokuluista tämän sopimuksen allekirjoittamispäivästä alkaen.

Konkurssipesä vastaa mainituista hoito- ja kunnossapitokuluista tämän sopimuksen allekirjoittamispäivään saakka, mutta po. ajankohtaan mennessä suoritettavien mahdollisten korjausten ja niiden kustannusten jaosta on sovittava erikseen sopijapuolten välillä.

4.10. Muut suostumukset

Pantinhaltijoilta ei tarvita erillistä suostumusta tämän sopimuksen hyväksymiseksi, koska vuokraoikeuden kirjaus on poistunut kiin-

teistörekisteristä ja vuokraoikeuteen kohdistuneet kiinnitykset ovat rauenneet maanvuokrasopimuksen voimassaoloajan päätyttyä 31.12.2015.

Konkurssipesä huolehtii tämän sopimuksen käsittelystä velkojainkokouksessa tai muulla vastaavalla tavalla siten, ettei kaupunkia kohtaan aiheudu takaisinsaantivaatimuksia tai muita vastaavia muiden velkojien vaatimuksia.

4.11. Lopputoteamukset

Yhtiö/konkurssipesä on tietoinen, että kaupunki selvittää tämän sopimuksen kohteena olevan rakennuksen kehityspotentiaalin. Tämän seurauksena rakennus saatetaan myydä tai purkaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei yhtiöllä/konkurssipesällä ole oikeutta minkäänlaiseen hyvitykseen tai korvaukseen rakennuksen luovuttamisen johdosta eikä oikeutta tehdä minkäänlaisia rakennusta koskevia vaatimuksia

5. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan välittömästi, kun sopijapuolten päätösvaltaiset toimielimet ovat sen hyväksyneet ja kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Kaupungin osalta sopimuksen voimaantulo edellyttää kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun tontit-yksikön päällikön hyväksymisen. Konkurssipesän osalta sopimuksen voimaantulo edellyttää velkojainkokouksen hyväksynnän, joka on saatu 10.10.2017.

6. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

7. AIKA JA PAIKKA

Helsinki kuun päivänä 2018

8. ALLEKIRJOITUKSET


Kiinteistölakimies

Kera-Pesu Oy:n konkurssipesän pesänhoitaja
asianajaja 