

LUONNOS

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

- MYYJÄ Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(jäljempänä Kaupunki)
- OSTAJA Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1
Y-tunnus 0235831-3
Panuntie 4 / PL 401, 00601 Helsinki
(jäljempänä Ostaja)

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunginhallitus **xx.xx.2024, xxx §.**

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

OSTAJAN PÄÄTÖS

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n hallituksen **pp.kk.2024** tekemään päätökseen.

KAUPAN TAUSTA

Kyseessä on vaihtokauppa, jonka osana Kaupunki myy Ostajalle Ostajan vuodesta 1964 vuokraaman tontin pääosan uuden asemakaavan mukaisine rakentamattomine tontinosineen. Uuden asemakaavan toteuttaminen vaatii Ostajan omistamien nykyisten kahden vuokratyössä olevan asuinkerrostalon purkamista ja puuttuvien tontinosien hankkimista yksiin käsiin.

Vaihdon osana Kaupunki ostaa erillisellä kauppakirjalla Ostajalta 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.

LUONNOS

Ostajan vuokraoikeus kaupan kohteeseen päättyy 31.12.2025. Maanvuokrasopimuksen (kaupungin tunnus nro 8094) 2 §:n mukaan vuokralaisella on etuoikeus saada kohde uudelleen vuokralle, sikäli kuin tämä uudestaan luovutetaan asuntonttina vuokralle.

KAUPAN KOHDE

Myllypuron kerrostaloalueen luoteisosassa sijaitsevat liitekartan 1 mukaiset määräalat kiinteistöistä 91-45-135-1, 91-405-4-2 ja 91-433-2-1053. Määräalat muodostavat yhdessä voimassa olevan tonttijaon 13093 (liite 2) mukaiset tontit 3 ("Tontti 3") ja 4 ("Tontti 4") korttelissa 45135 (Tontit 3 ja 4 jäljempänä "Tontit").

Tonttien yhteispinta-ala on 7 931 m² ja rakennusoikeus yhteensä 12 050 k-m². Tonttien pysäköinti on pääosin sijoitettava Tonteille rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Tonttien lähiosoitteet ovat Myllymatkantie 3 ja 5, Helsinki.

KAUPPAHINTA

Kahdeksanmiljoonaa sataviisitoistatuhatta (8 115 000) euroa. Kohteesta maksettava kauppahinta ei perustu kaupan kohteen pinta-alaan.

Tontit eivät saa osuutta kiinteistöjen 91-45-135-1, 91-405-4-2 ja 91-433-2-1053 mahdollisiin osuuksiin yhteisistä alueista.

MAKSUTAPA (v)

Kauppahinnasta kuitataan seitsemänsataaneljäkymmentaviisituhatta (745 000) euroa maksetuksi osapuolten välillä samanaikaisesti allekirjoitetun tonttijaon mukaiseen tonttiin 45135-2 kuuluvan tontin 45135-1 vuokraoikeuden osan kauppahinnalla.

Loppukauppahinta maksetaan kaupungin lähettämää laskua vastaan seuraavasti:

I erä	30.9.2025	3 685 000 euroa
II erä	30.9.2026	3 685 000 euroa

Kauppahinnan kuhunkin maksuerään lisätään 4,75 %:n suuruinen vuosikorko kauppakirjan allekirjoituspäivästä kunkin laskun eräpäivään saakka.

Ostajalla on oikeus maksaa loppukauppahinnan erät niiden eräpäivää aikaisemmin ilmoittamalla siitä kirjallisesti vähintään kaksi (2) kuukautta ennen haluamaansa uutta eräpäivää. Tällöin yllä mainittu vuosikorko lisätään uuteen eräpäivään saakka.

Ostaja luovuttaa maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi sen suuruisen, Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän vakuuden.

LUONNOS

Kaupunki luovuttaa pyynnöstä Ostajalle takaisin sen maksamaa maksuerää vastaavan vakuuden, edellyttäen, ettei luovutus vaadi olevan vakuuden pilkkomista tai vaihtamista.

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

(v) Kaupan kohdetta koskeva vuokraoikeus 91-45-135-1-L1 (vuokraustunnus A1145-90) päättyy kaupan kohteen osalta kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Ostaja maksaa mahdollisen maksamatta olevan maanvuokran ja Kaupunki palauttaa mahdollisen liikaa perityn maanvuokran kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Vuokrasummasta ei peritä korkoa.

Kaupunki ilmoittaa, että kiinteistöstä 91-433-2-1053 tehty esisopimus (26.5.2008, luovutustunnus L2008-131961) ei koske kaupan kohdetta.

PERUSTETTAVAT RASITTEET ja mahdollinen YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS **(v)**

1. Tontin 3 itäreunaan perustetaan tonttijaon mukaisen tontin 45135-2 hyväksi liitekartan 3 mukainen uusi väliaikainen pysäköintirasite 13 autolle. Rasite on voimassa, kunnes kaupan kohteeseen kaavailtu liitekartan 3 mukainen pysyvä rasite vapautuu toteutettavaksi, enintään kuitenkin 31.12.2050 asti. Oikeutettu kiinteistö vastaa kustannuksellaan autopaikkojen rakentamisesta, hoitamisesta ja tekemiensä rakenteiden poistamisesta rasitteen päättyessä. Rasitteesta ei peritä erillistä korvausta.
2. Tontin 4 länsireunaan perustetaan tonttijaon mukaisen tontin 45135-2 hyväksi liitekartan 3 mukainen uusi pysyvä pysäköintirasite 13 autolle ja siihen kadulta johtavalle liitekartan 3 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 kaupan kohteen asemakaavan mukaisen rakentamisen sen salliessa, kuitenkin viimeistään 1.1.2049 alkaen. Oikeutettu kiinteistö vastaa kustannuksellaan autopaikkojen rakentamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta. Rasitteesta ei peritä erillistä korvausta. Tontit saavat rasiteoikeudesta huolimatta käyttää pysyvällä rasitealueella sijaitsevaa kulkuväylää korvauksetta.
3. Oikeutettu kiinteistö vastaa kustannuksellaan uuden rasitteensa perustamis- ja rekisteröintikustannuksista.

LUONNOS

4. Ostaja sitoutuu tekemään tonttijaon mukaisen tontin 45135-2 ja Tonttien 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 Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan tontin 45135/2 rakennushankkeen mahdollisimman suotuisaan etenemiseen.

MUUT EHDOT

1. Kaupan kohde myydään muista kuin sen rasitustodistuksissa ilmenevistä kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Kaupan kohdetta koskevat vain edellä kohdassa perustettavat ”Perustettavat rasitteet” mainitut perustettavat rasitteet. Kaupunki ilmoittaa, että muut kiinteistörekisteriotteessa mainitut rasitteet eivät kohdistu kaupan kohteeseen.
2. Kaupunki vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.
- Kauppahinnan maksamisvuoden koko kiinteistöveron maksaa se Osapuoli, joka omistaa kaupan kohteen kiinteistöveron määräytymishetkellä.
- Ostaja vastaa kustannuksellaan kaupan seurauksena tarvittavista mahdollisista tonttijaon muutoksista sekä kaupan kohteen lohkomiskustannuksista.
3. Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen ja seuraaviin sitä koskeviin asiakirjoihin:
- lainhuutotodistus (pvm)
 - rasitustodistus (pvm)
 - kiinteistörekisteriote (pvm)
 - kaupan kohdetta ja naapurikiinteistöjä koskevat voimassa olevat kaavakartat ja –määräykset.
- Ostaja on todennut Kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
4. **(v)** Kaupunki toteaa, että kaupan kohteen pääosa on ollut Ostajan käytössä vuodesta 1964 lähtien. Ostaja vastaa siten kustannuksellaan vuokra-alueella 91-45-135-1-L1 mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta ja sen puhdistamisesta sekä maaperän jätteiden poistamisesta.
- Kaupunki ilmoittaa, ettei sen tiedossa ole, että sen hallinnassa kaupantekohetkellä olevalla kaupan kohteeseen sisältyvällä alueella

LUONNOS

(liitekartta 1) olisi harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli kaupan kohteessa em. alueella kuitenkin todetaan ennen sen luovuttamista aiheutunutta maaperän pilaantumista, jolla on puhdistustarve, vastaa Kaupunki kustannuksellaan luovuttamansa edellä mainitun alueen osan pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Puhdistaminen tehdään kaupantekohetkellä voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. Puhdistaminen on toteutettava Ostajan rakentamisaikataulujen edellyttämällä tavalla.

Kaupunki vastaa myös mahdollisten maaperässä olevien rakennus- ja muiden jätteiden sekä vanhojen rakenteiden poistamisen aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista edellä mainitulla kaupantekohetkellä hallinnassaan olevalla alueella, 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.

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

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

5. **(v)** Kaupungin hallitseman kaupan kohteen lounaiskulmassa sijaitsevan koirapuiston alueen hallintaoikeus jää toistaiseksi Kaupungille. Kaupunki vastaa alueen hoidosta ja siirtää kustannuksellaan koirapuiston rakenteet, kun Ostaja tarvitsee alueen käyttöönsä. Hallintaoikeuden irtisanomisaika on 6 kuukautta.
6. **(v)** Kaupunki siirtää kustannuksellaan kaupan kohteen länsireunan katuvalaisimet johtoineen, jos Ostajan rakennus- tai pihatyöt sen vaativat. Ostajan tulee ilmoittaa siirtotarpeesta hyvissä ajoin, viimeistään 6 kk ennen kuin tarvitsee alueen käyttöönsä.
7. Ostaja siirtää kustannuksellaan väliaikaisella rasitealueella sijaitsevat valaisimet ja muut asentamansa laitteet ja rakenteet tonttijaon mukaiselle tontille 45135-2 toteutettavan asuinrakennuksen käyttöönoton edellyttämässä aikataulussa, kuitenkin viimeistään 30.6.2025 mennessä. Mikäli Ostaja jättää väliaikaiselle rasitealueelle asfaltointia, Kaupunki ei ole velvollinen sitä poistamaan rasiteoikeuden päättyessä.

LUONNOS

8. Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
Kaupunki maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.
9. 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.

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Ostajalle, yksi Kaupungille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä **XXkuun XX.** päivänä 2024

Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1
NN, valtakirjalla

Helsingin kaupunki
NN

- LIITEET
1. Kartta kaupan kohteesta
 2. Voimassa oleva tonttijako 13093
 3. Kartta perustettavista rasitteista

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kauppanvahvistajana todistan, että NN myyjän Helsingin kaupungin valtuuttamana, sekä NN ostajan, valtuuttamana, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä **XXkuun XX.** päivänä 2024

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

45124 (15)

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500 / A3

Kartta n:o
NA51/24032

Kunta Kaupunginosa
Helsinki 45. Vartiokylä

Kortteli Laskija: Karttalehti:
45135 RSu 679503

Helsingin kaupunki ostaa tonttijaon mukaisen tontin
45135/2 alueella sijaitsevan osan vuokraoikeudesta
91-45-135-L1 (1796 m²) (vuokraus A1145-90,
maanvuokrasopimus 8094)



Helsingin kaupunki myy tonttijaon mukaisiin tontteihin
45135/3 ja 45135/4 kuuluvat kiinteistöjen
91-45-435-1 (6245 m²), 91-405-4-2 (1583 m²)
ja 91-433-2-1053 (104 m²) määräalat
kauppakirjaluonnoksen ehdoin



Helsingissä 25.04.2024

405-4-73

2

405-4-2

45K

433-2-1053

14

80.95

1796 m²

2

21

1

433-2-1053

324

104 m²

16

10.71

2

19.13

1

2

10.71

8

100

8

10.71

10.71

10.71

10.71

10.71

10.71

10.71

10.71

10.71

10.71

10.71

10.71

10.71

45.63

6.31

3

3

1

45135

6245 m²

4

1583 m²

405-4-2

11

13.77

10

57.34

9

35.28

7

433-2-1053

34.00

405-4-2

45168

1

7

433-2-1053

45134

45K

4

5

r=12.00
b=9.10

1

42.76

1

Myllymatkantie

17

19.49

3

3

18

5

16.87

3

18

5

63.62

6

6

6

6

6

6

6

6

6

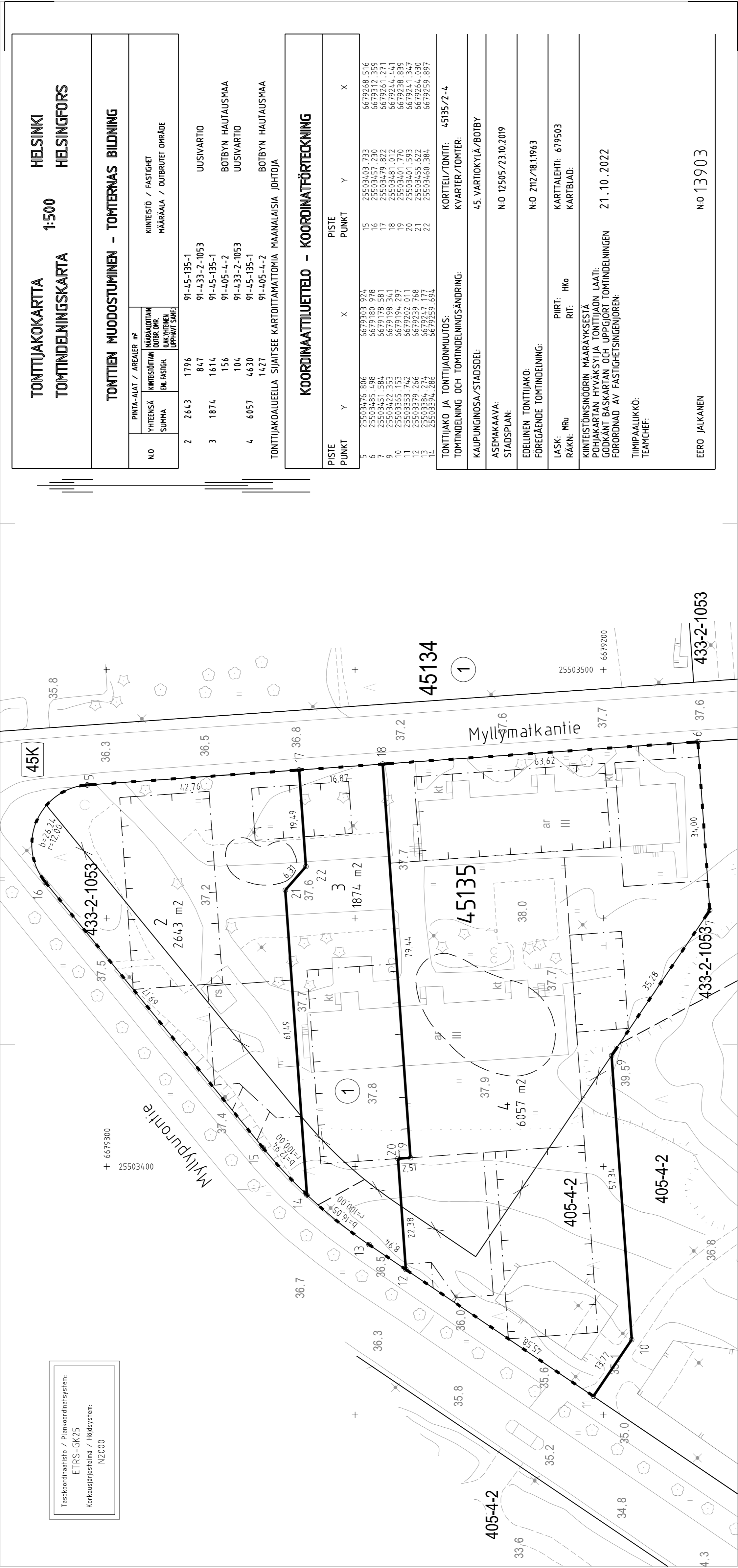
6

6

6

6

6



TONTTIKOKKARITTA HELSINKI
TONTINDELINGSKARTTA HELSINGFORS
 1:500

TONTTIEN MUODOSTUMINEN - TONTERNAS BILDNING

NO	PINTA-ALAT / AREALER m²		KINTEISTÖ / FASTIGHET MÄTTÄÄLLÄ / DUBBRUET OMRÅDE
	YHTEISÄ KINTEISTÖN SUMMA	MAA-ALUE SUMMA	
2	2643	1796	91-45-135-1 UUSIVARTIO
3	1874	1614	91-45-135-1 91-405-4-2 BOTBYN HAUTAUSMAA UUSIVARTIO
4	6057	4630	91-433-2-1053 91-45-135-1 91-405-4-2 BOTBYN HAUTAUSMAA

TONTTIKOKKARITTA SIIJATSEE KARTOITAMATTOMIA MAANALASIA OIHOJA

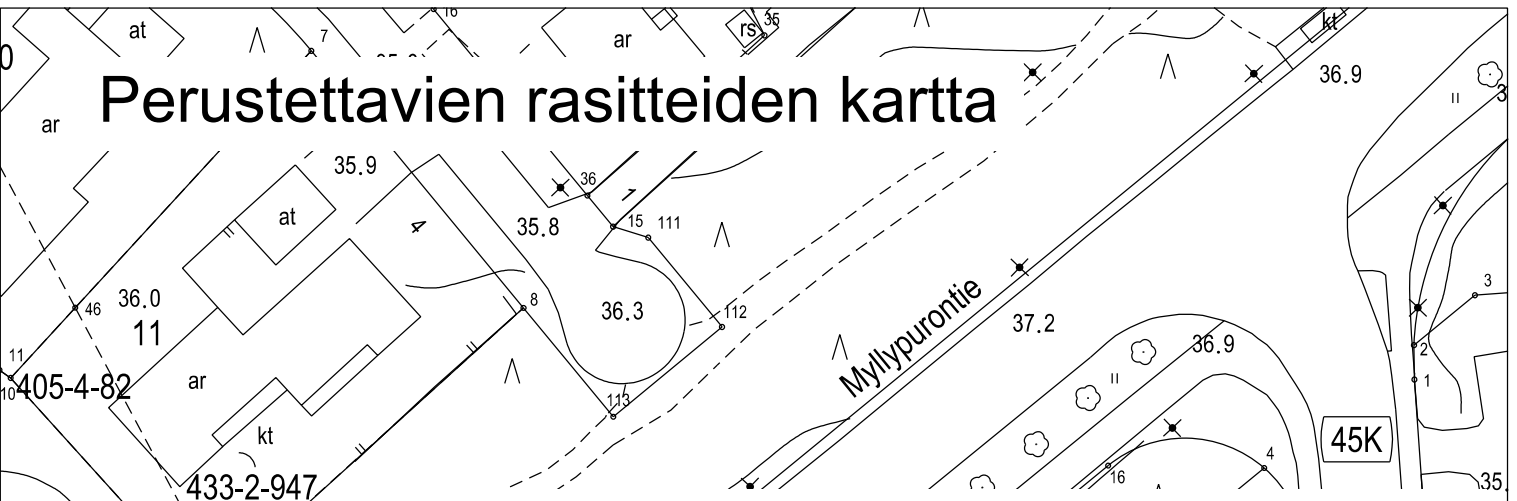
KOORDINAATTILUETTELO - KOORDINATFÖRTECKNING

PISTE PUNKT	Y		X		PISTE PUNKT		Y	X	
	1	2	1	2	1	2			
5	25503476	806	6679303	724	15	25503403	733	6679268	516
6	25503485	698	6679180	678	16	25503457	230	6679312	359
7	25503494	590	6679055	558	17	25503479	822	6679261	271
8	25503503	482	6679198	304	18	25503491	714	6679210	183
9	25503512	374	6679194	297	19	25503401	770	6679238	839
10	25503521	266	6679202	011	20	25503401	593	6679241	347
11	25503530	158	6679202	011	21	25503455	622	6679264	030
12	25503539	46	6679202	011	22	25503460	384	6679259	897
13	25503548	34	6679202	011					
14	25503557	22	6679202	011					

TONTTIKOKKARITTA	KORTTEL/TONIT:	45135/2-4
TONTERNAS OCH TONDELINGSÄNDRING:	KVARTER/TONTER:	45 VARTIOKYLA/BOTBY
KAUPUNGINOSA/STADSDEL:		NO 12505/23.10.2019
ASEMAKAAVA:		NO 212/18.1963
STADSPLAN:		KARTTALEHTI: 679503
EDULLINEN TONTTIKOKKARITTA:		KARTBLAD:
FOREGÅENDE TONDELING:		
LASK. MÄTTÄÄLLÄ:	PIRT. MÄTTÄÄLLÄ:	
RÄK. MÄTTÄÄLLÄ:	RIK. MÄTTÄÄLLÄ:	
KINTEISTÖNSINÖÖRIN MAARÄYKSESTÄ POHJAKARTAN HYVÄKSYNTÄ TONTTIKOKKARITTA GODKÄNT BASKARTAN OCH UPPGÖRT TONDELINGEN FÖRORDNAD AV FASTIGHETSINGENJÖREN: TIMPAALUKKO: TEAMCHEF:		
EERO JAIKANEN		NO 13903

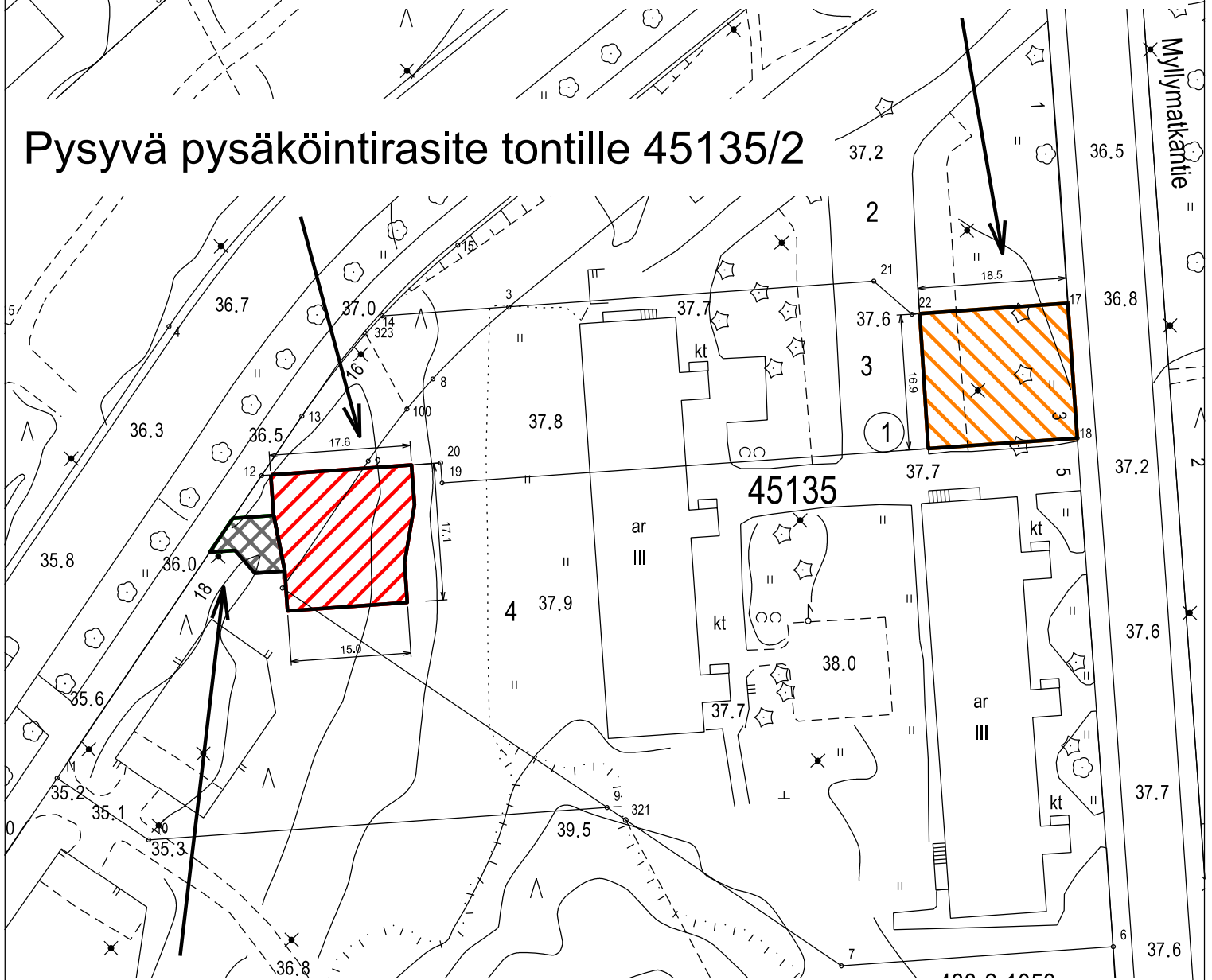
Tasokoordinaattijärjestelmä:
 ETRS-TM25
 Keskustajärjestelmä / Höjdsystem:
 NZ2000

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

