

**Kaupan osapuolet**

<b>Myyjä</b>	<p>Helsingin kaupunki                  Y-tunnus 0201256-6                  Kaupunkiympäristön toimiala                  Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu                  PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI</p> <p>(jäljempänä "Myyjä")</p>	1/1
<b>Ostaja</b>	<p>(jäljempänä "Ostaja")</p>	1/1
<b>Kaupungin päätös</b>	<p>Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö                  xx.xx.202x, x §</p> <p>Päätöksestä ei ole jätetty oikaisuvaatimusta kuntalain mukaisessa määräajassa Helsingin kaupungin kirjaamoon.</p>	
<b>Kaupan kohde</b>	<p>Helsingin kaupungin 49. kaupunginosassa (Laajasalo), osoitteessa Kai-voshuvilankuja 7, 00590 Helsinki, sijaitsevat yhteensä noin 1177 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat kiinteistöistä 91-49-9903-50 (pinta-ala 157 m<sup>2</sup>) ja 91-412-1-253 (pinta-ala 1020 m<sup>2</sup>), rakennuksineen.</p> <p>Luovutettavilla määräaloilla (ohjeellinen kaavatontti 091-049-0188-0004) sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus n. 140 k-m<sup>2</sup> (voimassa olevassa asemakaavassa nro 12405 suojeltu merkinnällä sr-1). Rakennuksen pinta-alaa ei ole tarkistusrajoitettu, joten se saattaa poiketa olennaisesti nyky määrärajoitusten mukaan mitattavista pinta-aloista.</p> <p>(jäljempänä myös "Kaupan kohde")</p> <p>Kaupan kohde on merkitty kauppakirjan liitteenä nro 1 olevaan Helsingin kaupungin kaupunkimitta- ja palveluiden laatimaan kauppakarttaan nro NA51/24071.</p> <p>Kaupan kohde sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa 12405 (lv. 11.12.2020) merkityllä alueella ALY/s = Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää.</p>	
<b>Suojelumerkinnot</b>	<p>Ostaja on tietoinen Kaupan kohteeseen kohdistuvista suojelumerkinnoista:</p> <p>sr-1 = Suojeltava rakennus</p>	

Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen alkuperäisinä säilyneet sisätilat tulee säilyttää, eikä huonejakoa saa oleellisesti muuttaa, mikä tulee olla korjaustöiden lähtökohta. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee pyytää kaupunginmuuseon lausunto.

lep = Alueen osa

Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jonka suunnittelussa tulee huomioida alueella saalistavien lepakoiden siirtymäreitit. Alueen puustoa tulee hoitaa tai uusia puita istuttaen siten, että alueella on lepakoiden liikkumisen kannalta riittävästi puita. Puiden vanhetessa tulee istuttaa uusia korvaavia puita tilalle. Alueen valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen. Sekä katualueen että tonttien valaisimien tulee olla matalia ja valot tulee suunnata maata kohti. Rakentamisvaiheessa tulee huomioida, että aluetta ei käytetä varastointiin.

## **Kauppahinta**

Kaupan kohteen kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista vapaana on yhteensä satakolmekymmentäkolmetuhatta (133 000,00) euroa.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen. Pinta-aloja ei ole tarkistustuttu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kaupan osapuolet toteavat, että mikäli kauppakirjassa mainittujen pinta-alojen todetaan poikkeavan todellisista pinta-aloista, eroavaisuudella ei ole vaikutusta kauppahintaan.

## **Maksutapa**

Ostaja on maksanut koko kauppahinnan Myyjän pankkitilille nro FI/Pankki (maksutunnus TO XXXX).

Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin kokonaisuudessaan maksetuksi.

## **Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

## **Kaupan kohteen laatu ja ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta**

Ostaja on tutustunut seuraaviin rakennuksiin ja maapohjaa koskeviin asiakirjoihin:

- Myyntiesite 10.9.2024
- Pohjapiirustukset
- Kuntoarvio 24.2.2022

- Asemakaava 12405
- Rakennushistoriaselvitys (RHS) 19.5.2022
- Liitoskohtalausunto
- Vesihuoltojärjestelyt, kuvausnro 5870-983-16
- Lepakkoseuranta 2014
- Lepakoiden jatkoseuranta 2015
- Energiatodistus 2018 31.12.2021
- PTS-raportti 24.2.2022

Ostaja on tietoinen, että kiinteistöllä olevat sähkö-, vesi- ja viemäri liittymät ovat tällä hetkellä yhteiset Kaivoshuvilankuja 10:n kanssa. Ostaja on tietoinen, että vesi- ja viemäriverkostojen asennustavasta johtuen niiden käyttö on mahdollista vain kesällä jäätymisvaaran vuoksi. Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Kaupan kohdetta koskevat, olemassa oleviin sähkö-, vesi- ja viemäri liittymäsopimuksiin perustuvat oikeutensa Ostajalle ilman eri korvausta. Ostaja vastaa liittymämaksuista ja käyttömaksuista kaupan tekoajankohdasta lähtien. Ostaja tekee tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista sekä sitoutuu noudattamaan liittymien kaikkia sopimusehtoja.

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen Kaupan kohde on kaavoituksessa osoitettu ja kaavan tuomista rajoituksista sekä rakennuksen nykyisestä käyttötarkoituksesta. Kohde sijaitsee asemakaava-alueella (12405/11.12.2020) ALY/s = asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää. Ostaja on tietoinen, että rakennus on suojeltu asemakaavassa 12405/11.12.2020 suojelumerkinnällä sr-1. Rakennus myydään asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Ostaja on tietoinen siitä, että Kaupan kohteen käyttö edellyttää jatkossa peruskorjaus- ja kunnostustoimenpiteitä. Kaupan kohteesta on tehty 24.2.2022 päivätty kuntoarvio, jonka mukaan rakennus vaatii korjaustoimenpiteitä. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tutustunut kuntoarvioraporttiin ja ilmoittaa olevansa tietoinen raportissa yksilöidyistä vioista, puutteista ja korjausehdotuksista ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Kuntoarvioraportissa 24.2.2022 on yksilöity seuraavat viat, puutteet ja korjausehdotukset, jotka suositellaan suoritettavaksi mahdollisimman pikaisesti lisävaurioiden ehkäisemiseksi ja/tai turvallisuuden varmistamiseksi:

- Kiinnityksestään irronneiden sähkökalusteiden ja lämmittimien kiinnitys
- Turvallisuusmääräysten vastaisesti kytketyn valaisimen kytkennän korjaus

Kuntoarvioraportin 24.2.2022 mukaan seuraavat lisäselvitykset ja/tai kuntotutkimukset ovat tarpeellisia:

- Kuntotutkimustoimenpiteet vapaa-ajan asuinrakennuksen puurakenteiden kunnan (mahdolliset lahovauriot) ja rakenteiden kosteustekni- sen toimivuuden selvittämiseksi riskirakenteissa (sis. myös rakennetyyppiselvitykset, erityisesti ulkoseinärakenne pohjoissivulla mukaan lukien ko. seinään liittyvä alapohjarakenne)

- Kuntotutkimustoimenpiteet ullakkokerroksen märkätiloissa mahdollisten kosteusvaurioiden selvittämiseksi (huomioiden märkätilapainotteissa havaitut vauriot)
- Vesikatteiden kuntoselvitys kesäolosuhteissa
- Haitta-ainekartoitus suoritettavien korjaus- ja uusimistoimenpiteiden yhteydessä korjaus- ja uusimistoimenpiteiden laadun edellyttämässä laajuudessa
- Käyttövesi- ja viemäriverkoston kuntotutkimus
- Rakennusaineisten hormien sisäpuolinen TV-kuvaus hormien kunnon selvittämiseksi

Kuntoarvioraportissa mainitut viat ja puutteet sekä korjaustarve on otettu huomioon maksetussa kauppahinnassa.

## Energiakaivot

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen tontille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta kiinteistön osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa kaupungin mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Mikäli Ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, Ostaja on kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei kaupunki korvaa asiassa myöskään mitään välittömiä ja/tai välillisiä vahinkoja, kuten korvaavan vastaavan tasoisen energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvia kohtuullisia kustannuksia, Ostajalle.

**Maaperän pilaantuminen** Myytävällä alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alueella ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu Myyjän vastuu ei koske Ostajan tai Ostajan lukuun toimineen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista eikä kiinteistön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

Ostaja vastaa myytävällä alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

## **Kaupan kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on tarkastanut Kaupan kohteen alueen sekä sen rajat. Ostaja on todennut alueen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja Ostajalle annettuja tietoja.

Ostaja ottaa Kaupan kohteen alueella sijaitsevan rakennuksen vastaan siinä kunnossa ja siinä olevine tarpeistoineen kuin ne Ostajalle esiteltäessä olivat.

Ostaja vakuuttaa noudattaneensa rakennuksen tarkastuksessa huolellisuutta. Ostaja on todennut rakennuksen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja Ostajalle annettuja tietoja eikä Ostaja voi esittää Myyjää kohtaan mitään vaatimuksia siitä, että Ostajalle ei ole annettu riittäviä tietoja Kaupan kohteesta.

## **Muut ehdot**

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

Tätä kiinteistön kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä sellaisen sisältymisestä kauppaan ole tehty eri sopimustakaan.

Myyjä ja Ostaja sopivat tähän kauppaan ja sen ehtoihin liittyen, että Myyjä ei millään osin ja millään perusteella voi joutua vastuuseen maa-kaaren 2 luvussa tarkoitetuista kaupan kohteen mahdollisista laatuvirheistä.

Erikseen todetaan, ettei Myyjällä ole mitään vastuuta Kaupan kohteen rakennuksessa olevien tulisijojen toimivuudesta tai käyttökuntoisuudesta.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa kiinteistöstä kaupantekovuodelta 202x maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostaja vuodesta 202x alkaen.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen liittyvistä hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko.

kustannuksista vastaa Ostaja. Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle samalla, kun se saa hallintaoikeuden Kaupan kohteeseen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa tontin lohkomis- ja muodostamiskuluista.

Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

**Jakelu**

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

**Päiväys ja allekirjoitukset**

Helsingissä x. päivänä x kuuta 202x

Myyjä

Helsingin kaupunki

XXXXXXXXXXXXXXXX

Ostaja

XXXXXXXXXXXXXXXX

**Liitteet**

1. Kartta nro NA51/24071

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanhahvistajana todistan, että myyjän, Helsingin kaupungin puolesta XX valtuuttamana XXXXXXXX sekä XX ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä x. päivänä x kuuta 202x

**KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT**

1:500 / A4

Kartta n:o  
NA51/24071

Kunta  
Helsinki

Kaupunginosa  
49. Laajasalo

Kortteli

Laskija:  
MRu

Karttalehti:  
672501

Helsingin kaupunki luovuttaa yhteensä noin 1177 m<sup>2</sup>  
suuruiset määräalat kiinteistöistä 91-49-9903-50 (49P50)  
(157 m<sup>2</sup>) ja 91-412-1-253 (1020 m<sup>2</sup>)



Helsingissä 13.11.2024

