

Kaupan osapuolet

Myyjä Helsinki kaupunki 1/1
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(Jäljempänä "Myyjä")

Ostaja 1/1
Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80
Y-tunnus 3315154-2

c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52
00101 Helsinki

(Jäljempänä "Ostaja")

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tonttipäällikön päätös x.x.2024, XX §.

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

Kaupan kohde ja tarkoitus

Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22542 tontilla nro 8, osoitteessa Hämeentie 80, 00550 Helsinki, sijaitseva rakennus:

- koulurakennus, siipiosa ja pihakatot 2756 htm² (sisältäen ulkoveraston ja jätetilan), rakennustunnus 103273138J / 4887 511

(jäljempänä "Kaupan kohde")

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan kaupan kohteena olevan rakennuksen, apurakennusten, rakennelmien ja laitteiden luovutusta.

Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla tontilla ja se myydään kaavan mukaiseen käyttöön. Tontilla on voimassa asemakaava nro 8724 vuodelta 1985, jossa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO). Ostaja on tietoinen, että alueella on meneillään kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen -kaavakehityshanke.

Rakennuksen ostajalle vuokrataan Helsingin kaupungin 22. kaupungin-osan korttelin 542 tontti nro 8, pinta-ala 5684 m² (jäljempänä ”Vuokra-alue”).

Tämä rakennuksen kauppa liittyy sopimuskokonaisuuteen, josta osapuolten kesken allekirjoitetaan erilliset hanke- ja vuokrasopimukset. Kaupan tarkoituksena on edistää perusparannusta sale and leaseback -toteutusmuodon mukaisesti.

Ostaja ja myyjä allekirjoittavat vuokrasopimuksen rakennuksen tilojen vuokraamisesta Helsingin kaupungille opetuskäyttöön, kun sekä Vuokra-alueella koskeva maanvuokrasopimus että koulurakennuksen kauppakirja on allekirjoitettu.

Maanvuokraoikeus

Samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Myyjän ja Ostajan välillä allekirjoitetaan erillinen maanvuokrasopimus, jolla Ostajalle perustetaan vuokraoikeus edellä mainittuun Myyjän omistaman kiinteistön vuokra-alueeseen, vuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen on edellytys tämän kaupan toteutumiselle.

Kaupan ehdot

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Kaupan kohteena olevan rakennuksen kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista vapaana on miljoonakahdeksantuhatta kaksisataakolmekymmentäseitsemän (1 008 237,00) euroa.

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

Ostaja maksaa koko kauppahinnan ennen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus TO XXXX).

Koko kauppahinta kuitataan maksetuksi omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen yhteydessä allekirjoitettavalla erillisellä ilmoituksella.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan rakennukseen siirtyvät 2.1.2025.

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen edellytyksen on, että

- i) Ostaja on
 - maksanut kauppahinnan myyjälle 2.1.2025 mennessä
- ii) Myyjä on
 - tyhjentänyt kiinteistön ja koulutoiminta on siirtynyt 2.1.2025 mennessä pois rakennuksesta ja Rakennus on oleellisilta osiltaan siinä kunnossa kuin se on ollut kauppakirjan allekirjoitushetkellä.
- iii) Osapuolten välinen hanke- ja vuokrasopimus ovat voimassa.

Osapuolet vahvistavat omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen erillisellä allekirjoitettavalla ilmoituksella.

3. Rasiukset, rasitteet, erityiset oikeudet ja vallintarajoitukset

Myyjä vakuuttaa, ettei Vuokra-alueeseen tai kaupan kohteena olevaan Rakennukseen kohdistu mitään muita kiinnityksiä tai rasitteita kuin mitä kaupantekopäivänä päivätyissä kiinteistörekisteriotteissa ja rasiustodistuksissa on kirjattu tai tässä kauppakirjassa erikseen ilmoitettu. Erityisesti Myyjä vakuuttaa, ettei Vuokra-alueeseen kohdistu velkakiinnityksiä eikä kiinnityshakemuksia ole vireillä.

Myyjän vakuutukset:

- (i) myyjän toimivallasta tehdä kauppa ja muut sen yhteydessä tehtävät järjestelyt,
- (ii) rakennuksen omistusoikeudesta,
- (iii) rakennukseen liittyvien, ostajaan tai sen osakkeenomistajaan kohdistuvien verovastuiden puuttumisesta sekä
- (iv) sitä, että myyjän ostajalle toimittamat tiedot rakennuksesta ovat paikansapitäviä eivätkä ne ole harhaanjohtavia, ja että myyjä ei ole jättänyt toimittamatta ostajalle olennaista tietoa.
- (v) ettei rakennusta koskien ole käynnissä oikeudenkäyntejä, viranomaismenettelyjä ja kohteen lakien noudattamista.

4. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen tai Vuokra-alueeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen ja Vuokra-alueeseen liittyvistä hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko. kustannuksista vastaa Ostaja. Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle samalla, kun se saa hallintaoikeuden kaupan kohteeseen.

Myyjä ja Ostaja ovat tietoisia tähän kauppaan liittyvistä veroseuraamuksista.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta.

5. Liittymäsopimukset

Sähkö-, vesi- ja viemäri liittymäsopimukset siirtyvät ostajalle vastikkeetta tällä kauppakirjalla. Ostaja vastaa käyttömaksuista kaupantekoajankohdasta lähtien.

6. Irtain omaisuus

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

7. Kohteen laatu ja kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen Kaupan kohde on kaavoituksessa osoitettu ja kaavan tuomista rajoituksista. Kaupan kohde sijaitsee asemakaava-alueella. Koulurakennus on luokiteltu arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäväksi, vaikka sitä ei ole voimassa olevassa kaavassa merkitty suojeltavaksi. Kaupunki määrittää asemakaavassa rakennuksen käyttötarkoituksen ja tarvittaessa asettaa rakennukselle suojelumääräyksen.

Ostaja ottaa rakennuksen, rakenteet ja laitteet vastaan siinä kunnossa ja niissä olevine tarpeistoinen kuin ne tarjouksen jätön ajankohtana olivat, kuitenkin rajoittamatta tämän kauppakirjan mukaisia myyjän vakuutuksia.

Ostaja vakuuttaa noudattaneensa kaupan kohteena olevan rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden tarkastuksessa huolellisuutta. Ostaja on todennut kaupan kohteena olevan rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ominaisuuksiltaan vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja on tarkastanut vuokrattavan Vuokra-alueen rajat ja sen alueen sekä Vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen.

Ostaja on tietoinen, että ennen rakennuksen käyttöönottoa sekä rakennetekniikka ja järjestelmät että tilojen pinnat vaativat kattavan peruskorjauksen.

Rakennus myydään tämänhetkisessä kunnossaan. Ostaja vastaa perusparannushankkeeseen liittyvistä lisätutkimustarpeista.

Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisesta tai purkamisesta tarvittavista toimenpiteistä, joista on sovittu hanke- ja vuokrasopimuksissa. Kaupunki ei vastaa mahdollisten vaurioiden korjaamisesta aiheutuneista kustannuksista.

Lähtötiedoiksi ja hankesuunnitteluvaiheessa tehdyissä tutkimuksissa ja selvityksissä mainitut viat ja puutteet ja korjaustarve on otettu huomioon maksetussa kauppahinnassa.

Kohteesta on tehty Hankesuunnitelmassa pvm. 21.10.2021 mainitut tutkimukset ja selvitykset: Rakenteellinen kuntotutkimusraportti 26.9.2018, Vesikattojen kuntotutkimusraportti 7.9.2018, Haitta-ainetutkimus 28.9.2018, Talotekninen kuntotutkimusraportti 21.8.2018, Rakeneavausten tutkimusselostus 18.8.2012 sekä äänitekniset mittaukset, joiden mukaan rakennus vaatii merkittävästi korjaustoimenpiteitä. Lisäksi on toteutettu Puiden kuntoarvio 2020.

Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tutustunut edellä mainittuihin tutkimuksiin ja selvityksiin ja ilmoittaa olevansa tietoinen raporteissa yksilöidyistä vioista, puutteista ja korjausehdotuksista.

Ostaja on lisäksi tutustunut seuraaviin rakennusta ja maapohjaa koskeviin asiakirjoihin:

- Asemakaava
- Pohjapiirustukset
- Pihasuunnitelmat
- Maanvuokrasopimusluonnos
- Tonttirajat (kartta)

Lisäksi ostajalle on toimitettu hankesopimukseen liitetyt asiakirjat.

8. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja Myyjien kaupanvastuuta koskeva rajoitus

Ostajaa on kehoitettu tarkastamaan vuokraoikeus rakennuksineen sekä kauppaan mahdollisesti kuuluva muu tarpeisto erityisellä huolellisuudella eikä ostaja voi esittää myyjää kohtaan mitään vaatimuksia siitä, että ostajalle ei ole annettu riittäviä tietoja kaupan kohteesta.

Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Kaupan kohteena oleva rakennus, rakenteet ja laitteet myydään siinä kunnossa kuin ne ovat. Ostaja on huolellisesti tutustunut edellä mainittuihin tutkimuksiin, selvityksiin ja muihin asiakirjoihin ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Myyjä ja Ostaja sopivat tähän kauppaan ja sen ehtoihin liittyen, että Myyjän vastuu Ostajaa kohtaan Maakaaren 2 luvun 17§:ssä tarkoitetuista kaupan kohteen laatuvirheistä määräytyy yksinomaan tämän kauppakirjan ehtojen mukaisesti, eikä Maakaaren 2 luvun 17§:ä sovelleta siltä osin, kuin se on ristiriidassa tämän kauppakirjan ehtojen kanssa.

9. Sopimuksen allekirjoittaminen

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle ja yksi ostajalle.

Päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä _____ päivänä marraskuuta 2024

Helsingin kaupunki

Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80
