

LUONNOS 2023-11-19

VUOKRAOIKEUDEN JA RAKENNUSTEN KAUPPAKIRJA

| | |
|------------------|--|
| MYYJÄ | <p>Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr Y-tunnus 0116514-9 Pohjoinen Rautatiekatu 29 / PL 799 00101 HELSINKI</p> <p>(jäljempänä Myyjä)</p> |
| OSTAJA | <p>Helsingin kaupunki Y-tunnus 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI</p> <p>(jäljempänä Kaupunki)</p> |
| KAUPUNGIN PÄÄTÖS | <p>Tonttipäällikkö xx.xx.2023, xxx §.</p> <p>Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.</p> |
| TAUSTAA | <p>Kauppa liittyy Kaupungin tavoitteeseen luoda edellytykset Mellunmäen metroaseman ympäristön kehittämiseksi. Tarkoituksena on parantaa alueen palvelutarjontaa ja liityntäpysäköintimahdollisuuksia, lisätä asumista sekä ottaa huomioon kaavaillun ns. Vantaan pikaraitiotien (Mellunmäki-Hakunila-Tikkurila-Aviapolis-Lentokenttä) itäisen päätepysäkin tilatarpeet ja sen tuomat mahdollisuudet.</p> <p>Alueen kehittäminen edellyttää kaupan kohteen vuokraoikeuden päättämistä ja vaikeasti nykykysyntään muunnettavissa olevan opiskelija-asuntorakennuksen purkamista. Kaupunki on varannut Myyjälle korvaavan, Myllypuron kampuksen läheisyydessä sijaitsevan asuintontin osoitteessa Myllypurontie 22.</p> <p>Myyjä on yleishyödyllinen säätiö, joka vuokra-alueellaan harjoittaa ARA-lainoitettujen opiskelija-asuntojen vuokraamista.</p> |
| KAUPAN KOHDE | <p>Vuokraoikeus 91-47-225-3-L1 (vuokraus A2147-2, maanvuokrasopimus 14381), sillä sijaitsevine rakennuksineen ja muine rakennelmineen sekä sähkö- ja muine kiinteistöön liittyvine liittymineen. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2050 asti.</p> <p>Kaupunki omistaa vuokraoikeuden kohteena olevan, Mellunmäen metroaseman vieressä sijaitsevan tontin 91-47-225-3. Osoitteessa Pallaksentie 4 sijaitsevan vuokratontin pinta-ala on 4 026 m². Asemakaavassa (12026) tontti on osoitettu</p> |

LUONNOS 2023-11-19

erityisasumiseen (AKS). Rakennusoikeus on 3 300 kem² asumista ja 350 kem² liiketilaa.

Kaupan kohteessa sijaitsee vuonna 1989 valmistunut 41 asunnon opiskelija-asunnoiksi tarkoitettu kerrostalo, jonka asunnoista 19 ovat soluasuntoja sekä 2 liiketilaa. Rakennuksen huoneistoala on yhteensä 3 073 htm², josta asuntoja 2 737 htm² ja liiketilaa 336 htm². Lisäksi vuokratontilla sijaitsee asumista palvelevia talousrakennuksia.

KAUPPAHINTA

Alustava kauppahinta on yksi miljoona kolmesataakaksikymmentäkahdeksantuhatta kolmesataakuusikymmentäviisi euroa ja kuusikymmentä senttiä (1 328 365,60 €). Lopullinen kauppahinta on kauppapäivänä Myyjällä maksamatta olevan korkotukilainan määrä lisättynä Myyjän taseessa olevilla liittymismaksuilla 21 689,60 €, jotka myyjä joutuu kirjaamaan alas. Myyjä toimittaa kirjallisen selvityksen korkotukilainan määrästä seitsemän (7) vuorokautta ennen kauppapäivää.

Kaupan kohteen kauppahinta on määräytynyt Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n luovutuskorvaushinnan laskentaperiaatteiden mukaisesti.

MAKSUTAPA

Lopullinen kauppahinta on maksettu Myyjän ilmoittamalle pankkitilille Danske Bank, IBAN: FI80 8000 1801 6295 03. Myyjä kuittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksella kauppahinnan kokonaisuudessaan maksetuksi.

OMISTUSOIKEUS

Omistusoikeus kaupan kohteeseen kunnallisteknisine ja sähköliittymineen siirtyy heti Kaupungille ja Myyjän vuokraoikeus siihen päättyy heti.

HALLINTAOIKEUS (v)

Myyjälle jää korvaukseton hallintaoikeus kaupan kohteen alueeseen ja rakennuksiin toistaiseksi, siten, että hallintaoikeuden päättymisestä tulee kummankin osapuolen ilmoittaa 12 kuukautta aikaisemmin. Ensimmäinen mahdollisuus ilmoittaa hallintaoikeuden päättämisestä on 30.6.2024, jolloin ensimmäinen mahdollinen hallintaoikeuden päättymisajankohta on 30.6.2025.

Myyjä vastaa hallinta-aikanaan rakennuksen, rakenteiden ja maapohjan kaikista käyttö-, hoito-, korjaus- ja kunnossapitokustannuksista sekä kaupan kohteen vaaranvastuusta.

Myyjä on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille hallitsemansa rakennuksen vaurioitumisesta tai tuhoutumisesta välittömästi tiedon siitä saatuaan. Myyjän on ilmoitettava kolmen kuukauden kuluessa rakennuksen vaurioitumisesta tiedon saatuaan

LUONNOS 2023-11-19

Kaupungille, ryhtyykö se korjaamaan vaurioitunutta rakennusta. Myyjällä tai Kaupungilla ei ole missään tilanteessa velvollisuutta korjata vaurioitunutta rakennusta.

Ellei Myyjä korjaa vaurioitunutta asuinrakennusta, Myyjän hallintaoikeus kiinteistöön lakkaa sen edellä mainitusta ilmoituksesta lukien riippumatta siitä, mitä tässä kohdassa on aiemmin todettu irtisanomisesta ja irtisanomisajasta.

Kaupungilla ei ole velvollisuutta korjata tai rakentaa uutta rakennusta tuhoutuneen tilalle.

Kaupungilla on Myyjän hallinta-aikana oikeus suorittaa maaperätutkimuksia ja muita kartoituksia alueella ilmoittamalla siitä myyjille vähintään 30 päivää aikaisemmin.

PURKAVA EHTO

Mikäli alla MUUT EHDOT -kohdassa 1 mainitut pantinhaltijoiden sitoumukset tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ja/tai Valtiokonttorin kirjalliset sitoumukset vapauttaa vuokraoikeus 91-47-225-3-L1 ARAn vallintarajoituksista ei ole toimitettu Kaupungille 30.9.2024 mennessä, tämä kauppa puretaan, elleivät Osapuolet edellä mainitun päivämäärän osalta muuta sovi.

Kaupan mahdollisesta purusta tehdään tällöin erillinen sopimus. Kaupan purkautuessa kaupan kohde tulee palauttaa Myyjälle uusista rasituksista vapaana. Samalla kaupan kohteen maanvuokrasopimuksen päättymisen perutaan. Palautettavalle kauppahinnalle ei makseta korkoa.

MUUT EHDOT

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

Myyjä on toimittanut Kaupungille vuokraoikeutta 91-47-225-3-L1 rasittavien kiinnityksen asianrot 24.8.2011/32284-326 ja 32288 (yhteissumma 1 720 000 euroa) pantinhaltijan kirjallisen sitoumuksen sille, että pantinhaltija sitoutuu vapauttamaan tai siirtämään Kaupungille edellä mainitut kiinnitykset

Myyjä on toimittanut Kaupungille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ja Valtiokonttorin kirjallisen sitoumuksen vapauttaa vuokraoikeus 91-47-225-3-L1 ARAn vallintarajoituksista [välittömästi tämän kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen].

2. Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan

LUONNOS 2023-11-19

allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vastaa kaupan kohteen kiinteistöverosta vuoden 2023 osalta ja Kaupunki vuodesta 2024 alkaen.

Ennakkoon maksettua vuokraa ei palauteta, koska Kaupunki ei Myyjän hallinta-ajalta peri eri hallintamaksua.

3. Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvistä myyntivoiton veroseuraamuksista.
4. Kaupungille on varattu tilaisuus tutustua haluamassaan laajuudessa kaupan kohteen alueeseen ja sillä oleviin rakennuksiin ja rakennelmiin.

Lisäksi 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.

5. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli kiinteistöllä ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske kiinteistön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista eikä ottaen huomioon, että Ostaja omistaa kiinteistön, pilaantumista, joka on aiheutunut kiinteistön käytöstä ennen kuin Myyjän vuokrasopimuksen mukainen käyttö kiinteistöllä alkoi.

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

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

LUONNOS 2023-11-19

6. Ellei Myyjä ole hallinta-aikanaan poistanut tai purkanut kaupan kohteessa olevia rakennuksia ja/tai rakennelmia, Kaupunki poistaa tai purkaa ne kustannuksellaan. Kaupunki ei maksa rakenteiden poistosta korvausta Myyjälle eikä peri niistä kustannuksia Myyjältä.
7. Tähän kauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.

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

Helsingissä XXkuun XX. päivänä 2023

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

NN, valtakirjalla

Helsingin kaupunki

NN

LIITE

Kartta kaupan kohteesta