

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

OSAPUOLET

Osapuoli A
Kiinteistö Oy Lauttateva
Y-tunnus 0495108-1
Itälahdenkatu 18 C
00210 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

Osapuoli B
Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

Kaupungin päätökset

Kaupunginhallitus pp.mm.2024 (xxx §)
Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2024 (xxx §)

Sopimuksen tarkoitus

Sopimus on osa JMB Kiinteistöt Oy:n omistamien yhtiöiden sopimuskokonaisuudesta (jäljempänä Sopimusalue), joka muodostuu seuraavista yhtiöistä ja niiden omistamista kiinteistöistä:

- Kiinteistö Oy Lauttateva: kiinteistö 91-31-119-19
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17: kiinteistö 91-31-131-10
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 20: kiinteistö 91-31-119-9
- Asunto Oy Helsingin Luistin: määräosa 3 900/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Piruetti: määräosa 6 515/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Hokkari: määräosa 2 935/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18

- JMB IL22B Oy: rakennus kiinteistöllä 91-31-118-18
- Kiinteistö Oy Melkonkatu 26: kiinteistö 91-31-131-14
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22 A: kiinteistö 91-31-118-17

Sopimuskokonaisuus on neuvoteltu yhdessä kaikkien edellä mainittujen Sopimusalueen maanomistajien kanssa. Kunkin maanomistajan kanssa on tehty oma maankäyttösopimus koskien kyseisen maanomistajan omistamaa kiinteistöä ja kunkin maanomistajan velvollisuudet maankäyttösopimusten alla ovat erilliset ilman mitään yhteisvastuuta. Maankäyttösopimusten ehtojen määrittelyssä Kaupunki on kuitenkin arvioinut maankäyttösopimuksia yhtenä kokonaisuutena ja sen johdosta maankäyttösopimusten ehdot saattavat poiketa siitä, millaiset ehdot niihin olisi neuvoteltu puhtaasti yksinään.

I MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 antaman päätöksen mukaisesti, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaavan muutoksen nro 12701 toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-31-119-19 (Lauttasaari, Vattuniemi).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee Lauttasaaren Vattuniemessä sijaitsevia nykyisiä teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistokäytössä olevia tontteja sekä yleisiä alueita, joiden käyttötarkoitus muuttuu pääosin asuinkäyttöön.

Kaavamuuotos mahdollistaa Maanomistajan rakennetun toimitilatontin (KTY) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi (AK). Muutoksessa tontti muodostaa pääosan asuinkerrostalojen tontista 91-31-119-24. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 28 255 k-m², josta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta on 27 050 k-m² ja toimisto- ja liiketilaa 1 205 k-m². Maanomistajan osuus koko tontin rakennusoikeudesta on 17 656 k-m², josta asuinkerrostalojen rakennusoikeus on 16 903 k-m² ja 753 k-m² toimisto- ja liiketilaa.

Sopimuskorvaus (v)

Sopimusalueen maankäyttökorvaus on yhteensä 6 954 000 euroa, joka alueen maanomistajien esityksen mukaisesti jaetaan maanomistajien kesken pinta-alojen suhteessa. Maanomistajan osuus on 6 836/25 368, jonka perusteella Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 1 873 900 euroa.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman.

Vaihtoehtoisesti korvaus voidaan maksaa kolmessa erässä. Ensimmäinen erä 673 900 euroa maksetaan neljän kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta. Toinen erä 600 000 euroa maksetaan viimeistään ensimmäisen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä ja kolmas erä 600 000 maksetaan viimeistään toisen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä.

Maksuerät 2-3 on mahdollista suorittaa ennen eräpäivää sen vaikuttamatta jäljellä olevien maksuerien maksuaikataulun mukaiseen eräpäivään. Maanomistajan tulee ilmoittaa kuukautta ennen Kaupungille aikaistetusta eräpäivästä.

Rahakorvauksen maksueriä korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa. Ensimmäisen erän korotus lasketaan sopimuksen allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korvauksen toista ja kolmatta erää korotetaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta maksupäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Maksuerät pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

AM-ohjelma (v)

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä "AM-ohjelma") hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi:

- vähintään 2 650 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamaan ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantona
- vähintään 3 150 k-m² asumisoikeusasuntotuotantona
- vähintään 5 850 k-m² muuna välimuodon asuntotuotantona

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan em. asuntotuotannon kerrosalat Kaupunkiympäristön Tontit- yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Jos Maanomistaja ja toinen Sopimusalueen maanomistaja ovat valmiit siirtämään em. säännellyn asuntotuotannon Sopimusalueen toisen maanomistajan alueelle, kaupunki sitoutuu osaltaan hyväksymään kyseisen järjestelyn ja tekemään tarvittavat muutokset maankäyttösopimukseen yhdessä maanomistajien kanssa.

Am-velvoitteen sopimussakko (v)

Mikäli edellä todetun mukaista AM-ohjelmaan perustuvaa asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta ei ole toteutettu viimeistään 31.12.2033, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkoa seuraavasti:

- toteutumatta jääneestä ara-asuntotuotannosta 1,25 x 1 090 euroa/k-m² siltä osin kun tuotanto jää alle 2 650 k-m²

- toteutumatta jääneestä aso- asuntotuotannosta 1,25 x 1 090 euroa/k-m² x siltä osin kun tuotanto jää alle 3 150 k-m²
- toteutumatta jääneestä muusta välimuodon asuntotuotannosta 1,25 x 200 euroa/k-m² siltä osin kun tuotanto jää alle 5 850 k-m²

Sopimussakkoa korotetaan kertoimella 1,5, mikäli rikkomus todetaan viimeistään 31.12.2028, jonka jälkeen korotus tehdään kertoimella 2,0.

Maanomistaja on velvollinen maksamaan mahdollisen sopimussakon Kaupungin erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu voi myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

Am-velvoitteen hallintamuotojen mahdolliset muutokset (v)

Mikäli tämän sopimuksen mukaiset säännellyn asuntotuotannon hallintamuodot, osa niistä ja/tai niiden vaatima rahoitus/takaus on päätetty lopettaa poliittisella tai viranomaispäätöksellä Sopimusosapuolet sitoutuvat sopimaan lakkautettujen AM-velvoitteiden muutoksesta seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Kyseinen AM-velvoitteiden sopimussakko tai soveltuva osa siitä ei lankea maksettavaksi ja AM-velvoitteiden muutos tehdään kulloinkin käytössä olevan, alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevia asuntopoliittisia tavoitteita tukevan keinovalikoiman puitteissa.
- Mahdollisen muutoksen yhteydessä tarkistetaan maankäyttökorvaus, sopimussakko, vakuus ja mahdolliset muut ehdot vastaamaan tehtävää muutosta sopimuksen alkuperäisiä periaatteita noudattaen. Maankäyttökorvaus tarkistetaan alkuperäisen sopimuksen yksikköhintoja käyttäen. Ellei uutta hallintamuotoa koskevaa yksikköhintaa ole alkuperäisessä sopimuksessa määritetty, se arvioidaan hintasuhdemenetelmää käyttäen. Hallintamuotomuutos ei kuitenkaan voi alentaa maankäyttökorvauksen määrää.

Ellei sopimusta hallintamuotomuutoksista ole syntynyt kyseiselle säännellyn asuntotuotannon valmistumiselle asetetun määräajan puitteissa, sopimussakko lankeaa kuitenkin maksettavaksi ilman eri päätöstä.

Sopimusvelvoitteiden vakuus (v)

Tämän sopimuksen ja Sopimusalueen muiden maanomistajien sopimusten mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Kiinteistö Oy Lauttateva ja Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 20 asettavat yhteensä 8 580 000 euron suuruiset kiinteistökiinnitykset tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden (esim. takaus).

Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa Sopimusalueen velvoitteita koskevan vakuuden vakuudenantajalle, kun maankäyttökorvaukset on maksettu ja Kaupungille on toimitettu selvitys AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteiden täytymisestä sekä esisopimusten mukaisten kiinteistökauppojen lopulliset kaupakirjat on allekirjoitettu.

Kaupunki voi vakuudenantajan pyynnöstä muuttaa ja vapauttaa vakuutta osissa velvoitteiden täytyttyä.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto aluerakentamisyksiköllä on kokonaisvastuu kaava-alueen toteuttamisen koordinoinnista. Maanomistaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan alueen yhteistyössä kaupungin kanssa.

Kaupunki vastaa kustannuksellaan kaavamuutosalueen yleisten alueiden suunnittelemisesta ja toteutuksesta erikseen laadittavien aikataulujen mukaisesti. Periaatteena on, että yleisten alueiden toteutus ja johtosiirrot pyritään toteuttamaan alueen asuntorakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Maanomistaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeuksia sekä rakentamiseen liittyviä muita viranomaismääräyksiä.

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeidensa toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan omistamansa tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyjen perustamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään Maanomistajan hankkeiden toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Ilmastonmuutoshillintä

Maanomistaja sitoutuu noudattamaan asemakaavan ilmastonmuutoshillintää ja sopeutumista koskevia määräyksiä ja rakennusaikana voimassa olevia HNH 2035 toimenpideohjelman mukaisia rakentamiseen ja käyttöön liittyviä, rakennusluvan yhteydessä täsmentyviä toimenpiteitä.

Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Maanomistaja suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan omistansa alueiden osalta tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan mahdollisine liittymismaksuineen ao. verkonomistajan ohjeita noudattaen.

Mikäli Maanomistajan hanke edellyttää Maanomistajan maalla sijaitsevien kunnallisteknisten johtojen poistamista tai siirtämistä, maanomistaja toteuttaa ne kustannuksellaan liittospisteeseen saakka ao. verkonomistajan ohjeita noudattaen.

Muut ehdot

Lisäksi maankäyttösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimusosille yhteisiä ehtoja.

II KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (V)

Maanomistaja ja Kaupunki ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle tai määräämälleen liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti kiinteistöstä 91-414-1-618 yhteensä noin 2 106 m²:n suuruisen alueen liitettäväksi AK-tonttiin 91-31-119-24.

Kauppahinta esisopimuksen allekirjoitushetkellä on 8 136 000 euroa. Lopullista kauppahintaa korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa siten, että korotus lasketaan esisopimuksen allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Kauppahinta korotuksineen pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Kauppahinta maksetaan seitsemässä (7) maksuerässä.

- Ensimmäinen erä [1 136 000 euroa + korotus] tulee maksaa kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- Toinen erä [1 200 000 euroa] maksetaan ensimmäisen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä.
- Kolmas erä [1 200 000 euroa] maksetaan toisen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä.
- Neljäs erä [1 200 000 euroa] maksetaan kolmannen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä.
- Viides erä [1 200 000 euroa] maksetaan neljännen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä.
- Kuudes erä [1 200 000 euroa] maksetaan viidennen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä.
- Seitsemäs erä [1 000 000 euroa] maksetaan kuudennen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä.

Tämän kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksamattomille kauppahinnan erille maksetaan korkoa kaksi (2) prosenttia vuodessa siten, että korkoa lasketaan kauppakirjan allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta kyseisen maksuerän eräpäivään. Korko huomioidaan maksuerissä 2 – 7 niiden eräpäivän mukaan. Selvyden vuoksi todetaan, että maksamattomat kauppahinnan erät voidaan maksaa takaisin milloin tahansa ennen yllä mainittua viimeistä eräpäivää, jolloin korko maksetaan kyseisen erän tai erien osalta muutettuun eräpäivään asti. Maksuerien yhteissummat korkoineen pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava ilman aiheetonta viivytystä maanomistajan ilmoituksen jälkeen, mutta kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

III MOLEMMILLE SOPIMUSOSILLE YHTEISET EHDOT

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta vastaa olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään aa kaavamuutosehdotusta nro 12701/18.1.2024 ja kaavamuutos saa lainvoiman.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2030 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen.

Mikäli tällöin todetaan, että sopimuksen edellytykset ovat rauenneet ja sen myötä myös tämä sopimus raukeaa, osapuolilla ei ole sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan. Kaupunki palauttaa tällöin myös hallussaan olevan vakuuden Maanomistajalle.

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu Maanomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Maanomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähdessä tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä.

Mikäli Maanomistaja ei noudata tämän sopimuksen ehtoja, eikä kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, Maanomistaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakona kunkin ehdon rikkomisesta satatuhatta (100 000) euroa. Tämä ei koske hallintamuotoehtoja, joista on määrätty erilliset sopimussakot.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin kärjäoikeudessa.

Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

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

Helsingissä, päivänä -kuuta 2024

Kiinteistö Oy Lauttateva

Helsingin kaupunki

Liite 1 Kauppakirjaluonnos

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että N.N. Maanomistajan puolesta sekä Helsingin kaupungin puolesta N.N. ovat allekirjoittaneet tämän maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen 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 xx. päivänä -kuuta 2024

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

Myyjä

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

(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

Kiinteistö Oy Lauttateva
Y-tunnus 0495108-1
Itälahdenkatu 18 C
00210 HELSINKI

(jäljempänä "Ostaja")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus pp.mm.2024 (xxx §)
Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2024 (xxx §)

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

PERUSTE

Kauppa perustuu asemakaavan muutoksen nro 12701 liittyvään Myyjän ja Ostajan väliseen maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen (EDxxxx).

KAUPAN KOHDE

Kunta: Helsinki
Kiinteistöt: noin 2 106 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-414-1-618

Osoite: Itälahdenkatu 14, 18 ja 20

Määräala muodostaa osan asemakaavan muutoksen nro 12701 mukaisesta AK-tontista 91-31-119-24.

Kauppan kohde on merkitty liitteenä 1 olevaan karttaan nro NA51/23010.

KAUPPAHINTA JA MAKSUAIKATAULU

Kauppahinta on kahdeksanmiljoonaa satakolmekymmentäkuusituhatta euroa (8 136 000 euroa + Korotus).

Kauppahintaa korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa siten, että korotus lasketaan esisopimuksen allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Kauppahinta korotuksineen pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Kauppahinta maksetaan seitsemässä (7) erässä seuraavasti:

- Ensimmäinen erä [1 136 000 euroa + Korotus] tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- Toinen erä [1 200 000 euroa] viimeistään 31.12.202_ .
- Kolmas erä [1 200 000 euroa] viimeistään 31.12.202_ .
- Neljäs erä [1 200 000 euroa] viimeistään 31.12.202_ .
- Viides erä [1 200 000 euroa] viimeistään 31.12.20_ .
- Kuudes erä [1 200 000 euroa] viimeistään 31.12.20_ .
- Seitsemäs erä [1 000 000 euroa] viimeistään 31.12.20_ .

Tämän kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksamattomille kauppahinnan erille maksetaan korkoa kaksi (2) prosenttia vuodessa siten, että korkoa lasketaan kauppakirjan allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta kyseisen maksuerän eräpäivään. Korko huomioidaan maksuerissä 2 – 7 niiden eräpäivän mukaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että maksamattomat kauppahinnan erät voidaan maksaa takaisin milloin tahansa ennen yllä mainittua viimeistä eräpäivää, jolloin korko maksetaan kyseisen erän tai erien osalta muutettuun eräpäivään asti. Maksuerien yhteissummat korkoineen pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Ostajan tulee ilmoittaa Myyjälle maksuaikataulun muutoksista kuukautta ennen uutta eräpäivää.

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kauppahinnan ensimmäisen erän kokonaisuudessaan Myyjän ilmoittamalle kaupungin pankkitilille nro FI06 8000 1200 0626 37/Danske Bank Oy (maksutunnus TO XXXX, maksuerä 1/7).

Kauppahinnan ensimmäinen erä (1/7) kuitataan tämän Kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

Ostaja maksaa edellä kohdassa KAUPPAHINTA JA MAKSUAIKATAULU sovitun mukaisesti maksuerät 2 – 7 viimeistään niiden eräpäivinä kaupungin pankkitilille nro FI06 8000 1200 0626 37/Danske Bank Oy (maksutunnus: TO XXXX, maksuerä x/7).

Kauppahinnan maksuerän ja sen korkojen maksun viivästyessä edellä todetusta kauppahinnan maksuerän erääntymisajankohdasta maksetaan viivästyneelle maksuerälle viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaan eräpäivästä maksupäivään.

VAKUUS

Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä Ostaja panttaa ja luovuttaa Myyjälle kauppahinnan loppuosan sen korkojen ja mahdollisten viivästyskorkojen sekä perimiskulujen vakuudeksi kiinteistöön 91-31-119-19 vahvistettavat yhteensä xxx euron suuruiset kiinnitykset, jotka vastaavat suuruudeltaan maksamattomia kauppahintaeriä laskennallisine 2 %:n vuotuisine korkoineen. Kiinnitykset haetaan keskenään etusijajärjestykseen siten, että seitsemäs maksuerä haetaan parhaimmalle etusijalle ja toinen maksuerä huonoimmalle etusijalle.

Vaihtoehtoisesti Ostaja voi antaa Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden (esim. takaus).

Sähköisten panttikirjojen luovutus katsotaan tapahtuneeksi, kun Myyjä on merkitty pantin saajaksi kiinnitysten vahvistamisesta annettuihin sähköisiin panttikirjoihin tai kiinnityksiä koskeva kiinnityshakemus on vireillä todistetusti Maanmittauslaitoksella sisältäen peruuttamattoman määräyksen merkitä Myyjä pantin saajaksi sähköisiin panttikirjoihin.

Mikäli Ostaja jättää kauppahinnan maksuerän sekä siihen mahdollisesti liittyvät viivästyskorot kokonaan tai osittain maksamatta, eikä Ostaja kirjallisen maksukehotuksen saatuaan kahden (2) kuukauden kuluessa suorita erääntynyttä kauppahinnan maksuerää sekä viivästyskorkoa. Myyjällä on oikeus Ostajaa enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea vakuutensa nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Myyjä siirtää sähköisen panttikirjan ko. kiinteistön sen hetkisellemme omistajalle, kun Ostaja on suorittanut Myyjälle sitä vastaavan kauppahinnan maksuerän korkoineen sekä mahdollisine viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Myyjä voi Ostajan pyynnöstä muuttaa ja vapauttaa vakuutta osissa velvoitteiden täytyttyä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajan pyynnöstä kunkin maksuerän tultua maksetuksi Myyjä vapauttaa kyseistä maksuerää koskevan vakuuden.

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu.

KIINNITYKSET JA RASITTEET SEKÄ MUUT KÄYTTÖOIKEUDET JA RASITUKSET

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

VUOKRAOIKEUS

Kaupan kohteeseen kohdistuu Myyjän ja Ostajan välillä tehdyt toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset (HKRV23-00033 ja HKRV23-00032).

VEROT JA MAKSUT

Myyjä vastaa kaikista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vastaa kaupan kohteen kaupantekovuodelta maksuun pantavasta maapohjaa koskevasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa kohteiden tonttijakoihin ja lohkomisiin liittyvistä kustannuksista.

Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuuto- ja rasiustodistus luovutuksen kohteesta
- kiinteistörekisteriote luovutuksen kohteesta
- kaavakartat ja -määräykset
- naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset
- johtokartta
- ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vattuniemen keskus, Vahanen Environment Oy, 13.12.2019

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki kaupan kohteesta tiedossaan olevat tiedot, joilla saattaisi olla vaikutusta Ostajan tekemään ratkaisuun ja vastaa siitä, että kyseiset tiedot pitävät paikkansa.

KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteena olevan alueen sekä rajat. Ostaja on todennut alueen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Ostaja on tietoinen, että myytävällä alueella sijaitsee aluetta palvelevia siirrettäviä johtoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajalla ei Maakaaren 2 luvun 22 §:n tarkoittamalla tavalla ole ollut erityistä syytä tarkistaa Myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.

MAAPERÄEHTO

Myytävällä alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Alueen läheisyydessä on ollut mm. teollisuuskiinteistöjä ja toimitiloja, joissa on ollut myös maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alueella ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myytävä alue on osa laajempaa aluetta, jolla on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vattuniemen keskus, Vahanen Environment Oy, 13.12.2019). Tutkimuksessa todettiin myytävän alueen läheisyydessä ylemmän ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Riippumatta Ostajan tietoisuudesta, Myyjä vastaa kaupan kohteen maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta ja maaperässä olevien jätteiden poistamisesta seuraavien tarkennusten mukaisesti:

- Mikäli kaupan kohteessa ilmenee tarvetta pilaantumiseen liittyville puhdistustoimenpiteille (ml. maanvaihtotoimenpiteille) tai jätteiden poistoon liittyville toimenpiteille, Ostajan on oltava yhteydessä Myyjään ilman aiheetonta viivytystä.
- Ostajan ja Myyjän tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä sopia suoritettavista toimenpiteistä.
- Myyjä vastaa puhdistustoimenpiteistä aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista.
- Myyjän vastuu ei koske tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen tapahtunutta uutta pilaantumista, eikä Ostajan vuokrasuhteen aikana aiheutunutta pilaantumista, eikä myöskään sellaista pilaantumista, joka on aiheutunut Ostajan (tai JMB Kiinteistöt Oy konsernin muiden yhtiöiden tai näiden lukuun toimineen) toiminnasta.
- Ostaja vastaa kustannuksellaan vanhojen rakenteiden, kuten johtojen, putkien, pylväiden ja asfaltin poistamisesta. Myyjä vastaa kuitenkin kustannuksellaan Itälahdenkadun varrelta siirrettävien yhdyskuntateknisen huollon verkoston siirtokustannuksista.
- Mikäli maaperässä todetaan jätteitä (pois lukien edellä mainitut rakenteet) ja niiden poistamisesta aiheutuvat kustannukset ylittävät 20 000 euroa (alv 0%), vastaa Myyjä jätteiden poistosta aiheutuvista kustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että jos em. kustannukset ylittävät 20 000 euroa, vastaa Myyjä koko summasta alkaen ensimmäisestä eurosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä tiedostaa kaupan kohteen tulevan asuinkäyttöön. Mahdollinen pilaantuminen puhdistetaan tulevan käytön edellyttämään tasoon.

Edellä mainittu Myyjän vastuu ja korvausvelvollisuus on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

IRTAIMISTO

Tämän luovutuksen yhteydessä ei ole luovutettu irtaimistoa eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

ALLEKIRJOITUKSET

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

Liitteet Liite 1 Kartta NA51/23010

Helsingissä xx. päivänä -kuuta 2024.

Helsingin kaupunki

Kiinteistö Oy Lauttateva

N.N.

N.N.

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että NN ostajan, Kiinteistö Oy Lauttatevan puolesta ja NN myyjän, Helsingin kaupungin puolesta, 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 säädettyllä tavalla.

Helsingissä xx. päivänä -kuuta 2024

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500 / A3

Kartta n:o
NA51/23010

Kunta

Kaupunginosa

Helsinki

31. Lauttasaari

Kortteli

Laskija:
MRu

Karttalehti:
670493

Helsingin kaupunki luovuttaa maanomistajalle kiinteistöstä 91-414-1-618 yhteensä noin 2106 m² suuruisen alueen asemakaavan muutoksen nro 12701 mukaiseen AK-tonttiin 91-31-119-24.



Helsingissä 31.1.2023

