

# LUONNOS

## KAUPPAKIRJA

### OSAPUOLET

**MYYJÄ** Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt  
Y-tunnus1503388-4  
PL 237, 00531 Helsinki  
(jäljempänä Myyjä)

**OSTAJA** Helsingin kaupunki  
Y-tunnus 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu  
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(jäljempänä Kaupunki)

### KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunkiympäristön toimialan Tontit-yksikön päällikkö xx.xx.2023, xxx §.

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

### SUOMEN VALTION PÄÄTÖS

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Senaatti-kiinteistöjen hallituksen xx.xx.2023 tekemään päätökseen.

### KAUPAN TAUSTA

Kaupunki ostaa kaupan kohteen Katajanokan yleisten alueiden ja Merikasarmin laiturin satama-alueen omistuksen yhtenäistämiseksi. Kaupungilla on asemakaavan mukaisiin yleisiin alueisiin lunastusoikeus ja -velvollisuus.

### KAUPAN KOHDE

Helsingin Katajanokalla sijaitsevan liitekartan mukaisen rakentamattoman kiinteistön 91-8-141-2 määräala laitureineen.

Laivastokadun varrella pääosin sijaitsevan rakentamattoman määräalan pinta-ala on noin 28 153 m<sup>2</sup>, josta maata noin 5 940 m<sup>2</sup> ja vesialuetta noin 22 213 m<sup>2</sup>. Asemakaavassa määräalan maa-alue on noin 1 352 m<sup>2</sup>:n kokoista Merikasarmin laituri-alue (LS) lukuun ottamatta osoitettu katu- ja puistoalueeksi. Vesialue on asemakaavan mukaista vesialuetta, jonka rannanpuoleiseen osaan saa sijoittaa laitureita (vvl).

Lähiosoite: Laivastokatu

## LUONNOS

Kaupunki on tietoinen siitä, että määräalalla sijaitsee muita kiinteistöjä palvelevia rasitteita. Kaupunki vastaa niiden ja niillä kulkevien johtojen suojaamisesta ja siirtämisestä, mikäli siirtäminen on kaupungin kannalta tarpeen asemakaavan toteuttamiseksi.

### KAUPPAHINTA

Kahdeksansataatuhatta (800 000) euroa. Kohteesta maksettava kauppahinta ei perustu kaupan kohteen pinta-alaan.

Määräala ei saa osuutta kiinteistön 91-8-141-2 mahdollisiin osuuksiin yhteisistä alueista.

### MAKSUTAPA

Kaupunki on maksanut koko kauppahinnan Myyjän ilmoittamalle pankkitilille FI26 5000 0120 2175 82 (BIC: OKOYFIHH, viite KM1104).

Koko kauppahinta kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän kaupakirjan allekirjoituksin.

### OMISTUS- ja HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen ja sen vesialueella sijaitseviin laitureihin siirtyy heti Kaupungille.

### MUUT EHDOT

1. Kaupan kohde myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana.
2. Kaupan kohteeseen perustetaan uusi tierasite kiinteistön 91-8-23-1 (kaavayksikkö 8023/2) hyväksi. Osapuolet sopivat uuden ja vanhan tierasitteen 091-2004-K30 hoidosta ja kunnossapidosta seuraavaa:
  - a. Uusi ja vanha rasitealue on toteutettu puiston kevyen liikenteen mukaisella vaatimustasolla. Myyjän oikeutetuilla kiinteistöillä on oikeus kustannuksellaan peruskorjata rasitealue, mikäli katsoo sen tarpeelliseksi oikeutettujen kiinteistöjen käytön kannalta. Peruskorjaus pitää suunnitella yhdessä Kaupungin puistoalueesta vastaavan tahon kanssa. Kaupungilla ei ole velvollisuutta kustannuksellaan peruskorjata rasitealuetta tavalla, joka ylittää puistokäytävän normaalitason.
  - b. Kaupunki vastaa tierasitealueiden hoidosta ja kunnossapidosta tasoluokituksensa mukaisena puistokäytävänä. Kaupungin tasoluokituksen mukainen hoito ja kunnossapito ei välttämättä sisällä esimerkiksi talvikunnossapitoa.
  - c. Myyjän oikeutettu kiinteistö 91-8-24-1 vastaa kuitenkin kustannuksellaan liitekartassa pysäköintialueeksi merkityn, kiinteistöä

## LUONNOS

91-8-24-1 palvelevan noin 77 m<sup>2</sup>:n kokoisen rasitealueen osan hoidosta ja kunnossapidosta.

- d. Myyjän oikeutetuilla kiinteistöillä on oikeus kustannuksellaan hoitaa ja kunnossapitää rasitealuetta tasolla, joka ylittää Kaupungin puistokäytävän normaalitason.
- e. Myyjä vastaa kustannuksellaan uuden rasitteensa perustamis- ja rekisteröintikustannuksista sekä vanhan rasitealueen hoidon ja kunnossapidon kustannusjaon tarkennusten sisällyttämisestä rasitteeseen.

3. Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vastaa kaupan kohteesta kaupantekovuodelta 2023 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja Kaupunki vuodesta 2024 alkaen. Kaupunki vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

4. Kaupunki on tutustunut kaupan kohteeseen ja seuraaviin sitä koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus (pvm)
- rasiustodistus (pvm)
- kiinteistörekisteriote (pvm)
- kaupan kohdetta ja naapurikiinteistöjä koskevat voimassa olevat kaavakartat ja –määräykset

Kaupunki on todennut Kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja eikä Kaupungilla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Myyjä ilmoittaa, että kaupan kohteessa on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän, pohjaveden ja merialueen sedimentin pilaantumista.

Mikäli kaupan kohteessa todetaan ennen sen luovuttamista aiheutunutta maaperän pilaantumista, jolla on kunnostustarve, vastaa Myyjä kustannuksellaan luovuttamansa alueen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta kaupantekohetkellä voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. Puhdistaminen on toteutettava alueen rakentamisaikataulujen edellyttämällä tavalla ja toimenpiteistä sekä kustannuksista on sovittava osapuolten kesken ennen niiden toteutusta.

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

## LUONNOS

Kaupunki vastaa vastaanottamansa alueen maaperässä mahdollisesti olevien rakennus- ja muiden jätteiden sekä vanhojen rakenteiden poistamisen ja vastaanottamansa vesialueen haitta-ainepitoisen sedimentin aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista.

6. Myyjä luovuttaa kaupan kohteessa sijaitsevat laiturit kaupantekohetken mukaisessa kunnossa. Kaupunki on tietoinen, että laitureissa voidaan olettaa olevan muitakin kuin kaupantekohetkellä havaittuja ja todettuja vaurioita. Osapuolet sopivat erityisesti ja yksilöidysti siitä, että:
- Kaupunki ottaa laiturit vastaan siinä kunnossa kuin ne viimeksi Kaupungille esiteltäessä oli
  - Myyjä ei ole Kaupunkia kohtaan vastuussa laitureiden teknisestä kunnosta.
  - Myyjä ei myöskään vastaa em. tekniseen kuntoon liittyvistä mahdollisista virheistä tai puutteista, vaikka tällaiset virheet ja puutteet johtuisivat salaisista tai piilevistä virheistä.

Kaupunki vastaa laitureiden kunnostamis- tai poistamiskustannuksista..

7. Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.

Kaupunki maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

8. 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.

LIITE Kartta

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

Helsingissä XXkuun XX. päivänä 2023

Helsingin kaupunki  
NN

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt  
NN  
valtakirjalla

## LUONNOS

### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että NN myyjän Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen valtuuttamana, sekä NN ostajan, Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön 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 2023

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:1000 / A3 NA51/23027

Kartta n:o

Kunta Kaupunginosa  
Helsinki 8. Katajanokka

Laskija: Karttalehti:  
RSu 672498



Senaatti luovuttaa kaupungille yht. noin 28 153 m<sup>2</sup> suuruisen määrään kiinteistöistä 91-8-141-2 seuraavilla yleisillä alueilla:  
- katualueisiin yht. noin 248 m<sup>2</sup>  
- puistoalueisiin yht. noin 4 340 m<sup>2</sup>, josta noin 408 m<sup>2</sup> myyjän omistamille kiinteistöille jäävää tie- ja pysäköintirastealueita  
- liikennealueeseen noin 1 352 m<sup>2</sup>  
- vestalueeseen noin 22 213 m<sup>2</sup>

Helsingissä 24.04.2023

