

# Kiinteistön kauppakirja

## 1 Kaupan osapuolet

### Myyjä

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö  
0201256-6  
Työpajankatu 8, 00580 Helsinki  
(Jäljempänä "Myyjä")

### Ostaja

Eslitech Oy  
2560602-5  
Vallinkatu 10, 60120 Seinäjoki  
(Jäljempänä "Ostaja")

## Kaupungin päätös

Kaupunkiympäristön toimialan tontit –yksikön päällikkö XX.2.2022, x §.

## 1 Kaupan kohde

Noin 658 m<sup>2</sup> suuruinen määräala Helsingin kaupungissa sijaitsevasta Fredriksro-nimisestä tilasta 91-407-1-21 purkukuntoisinen rakennuksineen, joka vastaa 25.9.2017 hyväksytyn tonttijaon nro 13012 mukaista tonttia 46140-29. Rakennusoikeutta tulevalla tontilla 29 on tonttijakokartan mukaisesti 200 k-m<sup>2</sup> eikä muiden tonttien mahdolliset ylitykset vaikuta siihen.

Myytävä määräala ja sen rajat on merkitty kauppakirjan liitekarttaan NA....

Kaavan mukainen käyttötarkoitus on A/s-1 Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Istutusten, pintamateriaalien, ulkoportaiden, pihan varusteiden tulee olla tontin ominaispiirteisiin soveltuvia. Täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Lähiosoite: Sylvesterinkuja 10 c, 00370 Helsinki

### 1.1 Kiinteistön pinta-ala

Koko kiinteistön pinta-ala on 6.10.2021 ja kaupantekopäivänä päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1082 m<sup>2</sup>. Kaupan kohteena olevan määräalan pinta-ala on noin 658 m<sup>2</sup>.

Tonttia muodostettaessa on määräävänä tekijänä karttaan merkityt rajat. Kaupan osapuolet ovat tietoisia siitä, että ilmoitettu pinta-ala on likimääräinen. Alueen lopullinen pinta-ala ja sen rajat määräytyvät lohkomistoimituksessa. Osapuolet eivät ole velvollisia kauppahinnan lisäsuorituksiin tai palautuksiin sen johdosta, että lohkomistoimituksessa määräytyvä pinta-ala poikkeaa ilmoitetusta pinta-alasta. Myyjä vastaa palstan lohkomisen

kiinteistötoimitusmaksuista ja muista toimituskustannuksista sekä kiinteistön rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

## 1.2 Kaavoitustilanne ja kiinteistön muodostuminen

Kaupan kohteena oleva asuinkiinteistö on alueella, jossa on asemakaava ja sitova tonttijako.

Kiinteistö sijaitsee alueella, jossa on voimassa sitova tonttijako. Kiinteistöä ei ole muodostettu tontiksi, eikä sitä ole merkitty tonttina kiinteistörekisteriin. Ostaja on tietoinen, että toimenpide- ja rakennusluvan saamisen edellytyksenä on, että tontti on muodostettu ja rekisteröity. Rekisteröinnin edellytyksenä on, että hakija hallitsee koko tonttijaon mukaista rakennuspaikkaa. Rakennusoikeus ja rakennuspaikka määräytyvät sitovan tonttijaon mukaisesti. Rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa (rakentamisrajoitus).

Myyjä vastaa määrälän lohkomisesta ja lohkomiskustannuksista.

Ostaja on tutustunut kaavaotteeseen merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavasta ilmeneviin käyttörajoituksiin (esimerkiksi lentomelu). Ostaja on tutustunut myös aluetta koskevaan viimeisimpään kaavoituskatsaukseen ja on tietoinen kaikista katsauksessa mainituista seikoista, jotka voivat vaikuttaa kaupan kohteeseen tai sen lähialueeseen.

## 1.3 Kiinteistön rakennukset

Kiinteistöllä sijaitsee vanha purkukuntoinen varistorakennus.

## 1.4 Rakennusoikeus

Kiinteistön kaavanmukainen käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue. Kiinteistöllä on 5.9.2017 päivätyn tonttijakokartan mukaan 1 rakennuspaikka, 200 k-m<sup>2</sup> tonttijakokartan mukaista rakennusoikeutta.

## 2 Kaupan ehdot

### 2.1 Kauppahinta ja maksuehdot

Kauppahinta on kaksisataakaksikymmentäneljätuhatta (224 000) euroa.

Koko kauppahinta maksetaan kaupanteossa. Kauppahinta kuitataan maksetuksi ja saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin ilman eri merkintää.

### 2.2 Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy tämän kauppakirjan allekirjoituksin, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

### 2.3 Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupanteon yhteydessä.

### 2.4 Rasitukset

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu mitään rasituksia, eikä uusia asioita ole vireillä. Tämä ilmenee myös 6.10.2021 ja kaupantekopäivänä päivätystä rasiustodistuksesta.

## 2.5 Kiinteistöasiat

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kiinteistöstä 91-407-1-21 luovutettavaan määrään kohdistu 6.10.2021 ja kaupantekopäivänä päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, eikä uusia asioita ole vireillä. Lisäksi myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kaupan kohteeseen kohdistu myöskään mitään muita sopimukseen tai suostumukseen perustuvia käyttöoikeuksia.

## 2.6 Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset

Kaupantekovuodelta 2022 maksettavasta kiinteistöverosta vastaa myyjä ja ostaja alkaen seuraavasta vuodesta. Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti ja kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallinto-oikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöön ei kohdistu maksamattomia maksuja.

Ostaja hakee rakennukselle purkuluvan ja purkaa sen kustannuksellaan.

## 2.7 Vaaranvastuun jakautuminen ja kiinteistön vakuuttaminen

Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle maakaaren (540/1995) mukaisesti kaupantekopäivänä. Ostaja vastaa vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingon tai muun myyjästä riippumattoman syyn vuoksi.

Ostajan tulee olla yhteydessä omaan vakuutusyhtiönsä viimeistään kaupantekopäivänä varmistaakseen yhtiön noudattamat käytännöt kiinteistön vakuuttamiseen liittyen. Oikeusturvavakuutuksen käyttäminen kaupanteosta mahdollisesti syntyviin riitoihin edellyttää yleensä, että vakuutus on ollut voimassa jo kaupantekopäivänä.

## 2.8 Kaupan kohteeseen tutustuminen ja ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Ostaja on halunnut päättää tämän kauppakirjan kohteena olevan kiinteistön kaupasta pelkän nettiesittelyn perusteella. Ostajalle on kerrottu, että ostajan tulisi aina tutustua kohteeseen paikan päällä ennen ostotarjouksen jättämistä ja kaupasta päättämistä. Ostaja on tietoinen, että maakaaren 2 luvun 22 §:n mukaan ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole kuitenkaan velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.

Myyjä vastaa siitä, että kiinteistöllä olevat sähköjohdot ovat jännitteettömiä niin, että ostaja voi poistaa johdot.

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olevat kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa ostajan ratkaisuihin kaupan päättämisessä.

Ostaja on lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin ja kuittaa ne kauppakirjan allekirjoituksella vastaanottaneensa:

- 12.10.2021 päivätty myyntiesite
- 6.10.2021 ja kaupantekopäivänä päivätty lainhuuto- ja rasiustodistus sekä kiinteistörekisteriote
- 6.10.2021 päivätty kiinteistöä koskeva karttatuloste
- 5.9.2017 päivätty tonttijakokartta
- 19.4.2013 voimaan tullut asemakaavaote määräyksineen
- 25.10.2021 päivätty johtokartta ja avainlehti
- 7.10.2021 päivätty rakennuksen tiedot
- 2021 suunnittelu- ja kaavoituskatsaus

## Asbestikartoitus

Asbestin käyttö kiellettiin kokonaisuudessaan vuonna 1994. Kaupan kohteen rakennus on rakennettu ennen vuotta 1994 eikä asbestikartoitusta ole tehty. Ostaja on tietoinen, että lain mukaan rakennushankkeessa, johon voi sisältyä asbestipurkutyötä, on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä ennen remontin aloittamista.

## Kiinteistön vesi- ja jätevesihuolto

Kiinteistöä ei ole liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

## Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevan kiinteistön maa-alueen maaperä tai pohjavesi olisi tai olisi ollut pilaantunutta. Myyjä vakuuttaa, että alueella ei ole myyjän hallinta-aikana, eikä myyjän tiedossa ole, että kiinteistön aikaisempienkaan omistajien aikana, harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi saattanut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä alueella ja/tai sen maaperässä ole myyjän mukaan sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## 2.9 Vastuu rakennuksen kunnosta

Ostaja ottaa rakennuksen vastaan siinä kunnossa, kuin se ostajalle esiteltäessä oli. Myyjä ei vastaa rakennusten ikään ja kuntoon nähden tavanomaisesta rakennusten pinnoitteiden tai kalusteiden kulumisesta tai virheistä.

## 2.10 Lainhuuto

Ostaja vastaa lainhuudatuksesta kustannuksineen. Lainhuutoa on haettava kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Myöhässä haetusta lainhuudosta seuraa varainsiirtoveron korottaminen. Lainhuudon myöntämisen edellytyksenä on varainsiirtoveron suorittaminen ja varainsiirtoveroilmoituksen antaminen Verohallinnolle.

## 2.11 Varainsiirtovero ja muut veroseuraamukset

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja. Varainsiirtovero tulee suorittaa omatoimisesti viimeistään lainhuutoa haettaessa tai jos lainhuutoa ei ole säädettyssä määräajassa haettu, kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Verovelvollisen on lisäksi em. määräajassa ilmoitettava kiinteistön luovutuksesta Verohallinnolle. Varainsiirtoveron maksamisesta ja ilmoittamisesta säädetyn määräajan jälkeen aiheutuu viivästysseuraamuksia, muun muassa myöhästymismaksu ja veronkorotus. Ostajaa on kehoitettu tutustumaan Verohallinnon ohjeeseen ”Kiinteistön ostaja – muista varainsiirtoveroilmoitus ja lainhuuto ja kirjaaminen”, joka löytyy sivulta [www.vero.fi](http://www.vero.fi).

Myyjä on tietoinen kaupan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

## Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, ettei heidän välillään ole suoraan eikä omistamiensa yhteisöjen eikä kolmannen kautta kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tapahtunut sellaisia luovutuksia, jotka olisi otettava huomioon etuostolain (608/1977) 5 §:n 2 momentissa mainitussa tarkoituksessa.

## Kaupanhahvistajan ja kirjaamiskulut

Ostaja vastaa kaupanhahvistajan kuluista.

## Osapuolten oikeudet ja velvollisuudet

Myyjä ja ostaja ovat sekä velvolliset suorittamaan tähän kauppakirjaan perustuvat maksusitoumuksensa ja muut velvoitteensa viimeistään eräpäivänä, että oikeutetut saamaan tähän kauppakirjaan perustuvat oikeudet vain edellyttäen, että aikaisemmin erääntynyt velvoite on määräpäivänä suoritettu, taikka samanaikaisesti erääntyvä velvoite suoritetaan määräpäivänä.

## Jakelu

Tätä kauppakirjaa on tehty neljä (4) saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle, yksi kaupanhahvistajalle ja yksi OP Koti Uusimaa Oy LKV:lle.

Allekirjoitukset		
	Paikkakunta ja aika	
Myyjä	Myyjän allekirjoitus ja nimenselvennys Helsingin kaupunki	Myyjän allekirjoitus ja nimenselvennys

	XXXX XXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX	
Ostaja	Ostajan allekirjoitus ja nimenselvennys	Ostajan allekirjoitus ja nimenselvennys
	Eslitech Oy:n puolesta XXX	
Puolison suostumus	Allekirjoitus ja nimenselvennys	
	Etunimi Sukunimi	
Kaupanhvistajan todistus	Kaupanhvistajana todistan, että luovuttajana, Etunimi Sukunimi sekä Eslitech Oy:n puolesta XX ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.	
	Paikka ja aika edellä mainitut	
	Etunimi Sukunimi Virka-asema Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanhvistaja Kaupanhvistajan tunnus 000000/00	

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500 / A4

Kartta n:o  
NA51/22007

Kunta

Kaupunginosa

Helsinki

46. Pitäjänmäki

Kortteli

Laskija:

Karttalehti:

46140

MRu

679491

Helsingin kaupunki luovuttaa ostajalle noin 658 m<sup>2</sup>  
suuruisen määräalan kiinteistöstä 91-407-1-21  
46. kaupunginosan korttelin 46140 tonttiin nro 29.



Helsingissä 3.2.2022

