

RAKENNUKSEN KAUPPAKIRJALUONNOS 27.6.2022

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

Jäljempänä "Myyjä"

OSTAJA Kiinteistö Oy Tervasaari 1/1
Y-tunnus: 3278115-5
Osoite: Lönnrotinkatu 7 B 20, 00120 Helsinki

Jäljempänä "Ostaja"

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikön päällikön päätös 27.04.2022, § 23 ja

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

KAUPAN KOHDE

Noin 586 m²:n suuruisella vuokra-alueella oleva ravintolarakennus ja huoltorakennus (jäljempänä "Rakennus") pinta-alaltaan n. 322 k-m². Vuokra-alue on osa Helsingin kaupungin 1. kaupunginosan (Kruunuhaka) Töölön vesi nimisestä kiinteistöstä 91-432-5-2, osoite Tervasaarenkannas 3.

Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla alueella ja se myydään kaavan mukaiseen käyttöön.

(Vuokra-alue ja rakennukset yhdessä "Kaupan kohde").

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan kaupan kohteena olevan rakennuksen, rakennelmien ja laitteiden luovutusta. Samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tehtävällä erillisellä maanvuokrasopimuksella ostajalle perustetaan vuokraoikeus edellä mainittuun myyjän omistamaan kiinteistön 91-432-5-2 alueella sijaitsevalle vuokra-alueelle, jolla kaupan kohteet sijaitsevat.

VUOKRAOIKEUS

Rakennuksen kaupan yhteydessä Myyjän ja Ostajan välillä allekirjoitetaan maanvuokrasopimus koskien edellä mainittua kiinteistöllä

91-432-5-2 sijaitsevaa vuokra-aluetta vuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin. Vuokrasopimuksen allekirjoittaminen on ehto tämän kaupan toteutumiselle.

KAUPAN EHDOT

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Rakennuksen kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista vapaana on kolmesataakaksikymmentäviisituhatta (325 000,00) euroa.

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

1.1. Maksutapa

Ostajat ovat maksaneet koko kauppahinnan kaupungin pankkitilille nro FI06 8000 1200 0626 37 / Danske Bank (maksutunnus TO 2022-005687).

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan rakennukseen siirtyvät ostajalle vuokra-aluetta koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ja rakennuksen myyntiä koskevan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

3. Rasitukset, rasitteet, erityiset oikeudet ja vallintarajoitukset

Myyjä vakuuttaa, että vuokraoikeuteen tai Rakennukseen ei kohdistu mitään muita kiinnityksiä tai rasitteita kuin mitä kaupantekopäivänä päivätyissä kiinteistörekisteriotteessa ja rasiustodistuksessa on kirjattu tai tässä kauppakirjassa erikseen ilmoitettu. Erityisesti Myyjä vakuuttaa, ettei vuokraoikeuteen kohdistu velkakiinnityksiä eikä kiinnityshakemuksia ole vireillä.

4. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen 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

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla sähkö-, lämpö- ja vesiliittymäsopimuksiin perustuvat oikeutensa Ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vastaa, että kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat maksut Myyjän hallinta-ajalta on maksettu. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirtämisestä hallintaansa.

6. Irtain omaisuus

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

7. Ostajan saamat tiedot Kaupan kohteesta

Ostaja on perehtynyt ennen kaupasta päättämistä liitteessä 1 luetteloituihin Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin ja Ostajalle luovutettuun tietopankkimateriaaliin. Ostajalle on kaupanteon yhteydessä luovutettu muistitukku, joka sisältää sanotun materiaalin ja johon Ostaja ilmoittaa huolellisesti tutustuneensa ja hyväksyvänsä sen kaupan perusteeksi.

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 suorittanut Kaupan kohteella katselmuksen. Ostaja on tällöin haluamallaan tavalla tarkastanut vuokra-alueen rajat ja alueen sekä sillä sijaitsevat rakennukset. Lisäksi Ostaja on tutustunut alueen voimassaolevaan asemakaavaan ja asemakaavamääräyksiin. Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen luovutuksen kohde on kaavoituksessa osoitettu ja kaavan tuomista rajoituksista.

Ostaja on tietoinen, että Aitan takana sijaitseva huoltorakennus on aikanaan rakennettu nykyisen 9 2019 voimaan tulleen asemakaavan vastaisesti ja sille haettu poikkeuslupa on päättynyt 12 2021 Tästä johtuen ostajan on purettava nykyinen huoltorakennus ja rakennettava tilalle uusi huoltorakennus nykyisen asemakaavan mukaisesti. Myös päärakennuksen aitan poikkeuslupa ravintolakäyttöön on päättynyt ja käyttötarkoitukselle on haettava Helsingin kaupungilta lupa ennen käyttöönottamista ravintola tai kahvilatoimintaan.

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

Rakennus myydään siinä kunnossa kuin se on. Ostaja on huolellisesti tutustunut myös tietopankkiaineistossa oleviin kuntotutkimusraportteihin

sekä talo- ja rakenneteknisiin tutkimuksiin ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Ostaja on tutustunut Rakennuksesta tehtyyn rakennushistorialliseen selvitykseen 23.10.2021 ja on tietoinen, että Rakennus on merkinnällä sr-1 asemakaavallisesti suojeltu.

Myyjän, Helsingin kaupungin tontit-yksikön päällikön 27.4.2022 tekemän myyntipäätöksen jälkeen kaupan kohteessa on havaittu tulppaamattomasta putkesta aiheutunut vesivahinko, jonka korjauskustannuksiksi on arvioitu noin 10 000 euroa DRY Kuivaus Oy:n 16.6.2022 antaman kartoitusraportin (Liite 5) perusteella. Edellä mainitusta vesivahingosta aiheutuvien korjauskustannusten arvio ei sisällä kaupan kohteen aikaisempia, tiedossa olleita korjaustarpeita eikä siten näiden kustannuksia. Helsingin kaupungin tontit-yksikön päällikkö on päättänyt xx.6.2022 alentaa 10 000 eurolla alkuperäisen päätöksen mukaista kaupan kohteen myyntihintaa, jotta myös 16.6.2022 annetun kartoitusraportin mukaiset viat, puutteet ja korjauskustannukset tulevat huomioiduksi kauppahinnassa.

Myyjä ja Ostaja sopivat tähän kauppaan ja sen ehtoihin liittyen, että Myyjä ei miltei osin ja millään perusteella voi joutua vastuuseen Maa-kaaren 2 luvussa tarkoitetuista kaupan kohteen mahdollisista laatuviheistä.

9. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Tähän kauppaan liittyvästä vuokraoikeuden kirjaamisen kustannuksista vastaa Ostaja

10. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda sovintoon, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan Helsingin kärjäoikeudessa. Ostajan tulee ilmoittaa kaikki tähän kauppaan perustuvat vaatimuksensa Myyjälle välittömästi, kun Ostaja sai tiedon tällaisen vaatimuksen perusteesta, kuitenkin viimeistään 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta. Tämä ei kuitenkaan koske vaatimuksia, jotka perustuvat myyjän oikeuteen myydä rakennus ja luovuttaa vuokra-alue vuokralle.

LIITTEET

1. Vuokra-alueen kartta, kiinteistörekisteriote, rasiustodistus, kiinteistökartta päivätty 7.6.2022
2. Luettelo tietopankkiaineistosta
3. Ostajan kaupparekisteriote 7.6.2022
4. Ote Myyjän päätöspöytäkirjasta
5. Kartoitusraportti 16.6.2022, DRY Kuivaus Oy

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi Newsec Advisory Finland Oy:lle.

Helsingissä xxxkuun x. päivänä 2022

Helsingin kaupunki

Kiinteistö Oy Tervasaari
