

LUOVUTUSKIRJALUONNOS

LUOVUTUKSEN OSAPUOLET

LUOVUTTAJA Spoki Oy
 Y-tunnus 2704587-4
 c/o Sponda Oy
 PL 940
 00101 HELSINKI

(jäljempänä "Luovuttaja")

LUOVUTUKSEN SAAJA

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

(jäljempää "Luovutuksen saaja")

Jäljempänä Luovuttaja ja Luovutuksen saaja yhdessä
"Osapuolet".

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

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

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

PERUSTE

Luovutus perustuu asemakaavan muutokseen nro 12602 liittyvään
Luovuttajan ja Luovutuksen saajan väliseen maankäyttö-
sopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen.

LUOVUTUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) kiinteistöstä
91-428-3-10-M601 yhteensä noin 10 995 m²:n suuruinen määräala

liitettäväksi asemakaavan muutoksen mukaisesti katu-, puisto- ja torialueisiin.

Kohde on merkitty liitekarttaan nro NA51/22001.

LUOVUTUSHINTA

Luovutus on kaupunginhallituksen 26.4.2021 310§ tekemän päätöksen mukaisesti vastikkeeton. Luovutettavien alueiden arvo on 247 400 euroa.

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy Luovutuksen saajalle luovutuskirjan allekirjoituksin. Luovuttajalla tai määräämällään on kuitenkin oikeus ilman eri korvausta käyttää luovutuksen kohteen aluetta korttelin 46125 ja Kaupunkiradankujan alle sijoittuvan maanalaisen tilan rakentamisaikana Luovutuksen saajan kanssa myöhemmin tarkemmin sovittavalla tavalla.

KIINNITYKSET JA RASITTEET SEKÄ MUUT KÄYTTÖOIKEUDET JA RASITUKSET

Luovutuksen kohde luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Luovutuksen kohteeseen ei kohdistu kiinteistörekisteriin merkittyjä rasitteita. Luovutuksen saaja on kuitenkin tietoinen ja hyväksyy, että Luovutuksen kohteen alueella sijaitsee yleistä tarvetta palvelevaa teknistä infrastruktuuria, sekä kaavamuutosalueen nykyisiä rakennuksia palvelevia johtoja niihin liittyvine laitteineen, joiden mahdollisesta Luovutuksen kohteelle aiheutuvista haitoista ja poistamisesta tai siirtämisestä ei Luovuttaja ole vastuussa.

UUDET RASITE- JA KÄYTTÖOIKEUDET

Luovuttaja pidättää itsellään tai määräämällään korvauksettoman pysyvän käyttöoikeuden Kaupunkiradankujan katualueen alle sijoittuvaan pysäköintitilaan. Luovuttaja vastaa em. maanalaisen alueen rakentamisesta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Tilan yläpuolisen kadun rakentamisesta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta vastaa Luovutuksen saaja. Pysäköintitilan suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin ohjeet ”*Yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjeet*”. Lisäksi Luovuttajan tulee sopia toteutusaikatulusta sekä vastuu- ja kustannusrajoista kaupungin kanssa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Luovuttajalla on oikeus kustannuksellaan perustaa ja merkitä em. rasite kiinteistörekisteriin. Luovuttajan tulee hyväksyttävä rasitesopimukset kaupungilla ennen rekisteröintiä.

Luovutettavalle alueelle on asemakaavassa osoitettu ajoyhteys puistoalueen (VP/s) kautta tonteille 46109/1 ja 46114/1. Tonteilla on oikeus korvauksetta käyttää ajoyhteyttä.

Luovutettavalla alueella sijaitsee tontteja 46109/1, 46112/1 ja 46114/1 palvelevia johtoja niihin liittyvine laitteineen, jotka saavat jäädä korvauksetta alueelle.

VEROT JA MAKSUT

Luovuttaja vastaa kaikista luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Luovuttaja vastaa luovutettavan alueen kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Luovutuksen saaja vastaa määräalan lohkomiskustannuksista.

Luovutuksen saaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Luovutuksen saaja on tutustunut seuraaviin luovutuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartta ja -määräykset
- naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat- ja määräykset

KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Luovutuksen saaja on tarkastanut alueen sekä rajat. Luovutuksen saaja on todennut alueen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

IRTAIMISTO

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

VASTUUNRAJOITUS

Luovutuksen saajan on Luovuttajan tämän sopimuksen perusteella syntyvään korvausvelvollisuuteen vedotakseen esitettävä tähän luovutukseen perustuvat vaatimuksensa kirjallisesti Luovuttajalle

viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän luovutuskirjan allekirjoituksesta, sillä uhalla, että Luovuttajan korvausvelvollisuus lakkaa.

Luovuttajalla ei ole korvausvelvollisuutta, ellei aiheutuneiden vahinkojen yhteismäärä tämän luovutuskirjan ja Osapuolten välisen xx.yy.2024 allekirjoitetun kauppakirjan perusteella ylitä 44.000 euroa. Yksittäistä vahinkoa, joka on pienempi kuin 4.400 euroa, ei huomioida eikä sitä korvata. Luovuttajan vastuun enimmäismäärä tämän luovutuskirjan ja Osapuolten välisen xx.yy.2024 allekirjoitetun kauppakirjan perusteella rajoittuu yhteensä 222 000 euroon, ellei kyseessä ole tahallinen tai törkeä sopimusrikkomus, tai jos Luovuttaja ei ole luovutuskirjan allekirjoittamishetkellä omistanut luovutuksen kohdetta, jolloin yläraja on tämän luovutuskirjan mukainen luovuttavien alueiden arvo.

Luovuttaja ei vastaa miltään osin epäsuorista tai välillisistä vahingoista.

Mikäli Luovutuksen saaja saa korvauksen aiheutuneesta vahingosta kolmannelta osapuolelta taikka vakuutuskorvauksen, Luovuttaja vastaa vahingosta ainoastaan siltä osin kuin vahingon määrä ylittää sen korvauksen määrän, jonka Luovutuksen saaja on saanut saamaan kolmannelta osapuolelta tai vakuutusyhtiöltä.

Luovutuksen saajan oikeussuojakeinot missä tahansa Luovuttajan virhetilanteessa rajoittuvat kaikilta osin tämän kohdan (Vastuunrajoitus) mukaiseen Luovuttajan rajattuun korvausvelvollisuuteen eikä Luovutuksen saajalla ole oikeutta vaatia Luovuttajan mahdollisten sopimusrikkomusten johdosta mitään muita maakaaren säännöksiin, oikeusperiaatteisiin tai mihin tahansa muuhun perusteeseen perustuvia oikeussuojakeinoja tai seuraamuksia, mukaan lukien kaupan purkua.

Tämän kohdan mukaiset vastuunrajoitukset eivät kuitenkaan sovellu luovutuksen kohteen maaperää koskeviin vastuisiin, joiden osalta sovelletaan, mitä alla olevassa kohdassa Maaperäehto on sovittu.

MAAPERÄEHTO

Ympäristösuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten sopijapuolet toteavat, että luovutuksen kohde on pääosin luonnontilaista aluetta ja asema-alueen nykyisten rakennusten pihapiiriä. Luovutuksen kohteen alueella sijaitsee yleisessä käytössä olevia kevyen liikenteen reittejä valaisinpylväineen sekä rautatien ylittävän asemasillan rakenteita.

Kaava-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimukset (Phase I and II Environmental Due Diligence Assessment, Helsinki 91-428-3-10 (Pitäjänmäentie 40), 711096, Pitäjänmäentie 40, Helsinki, Finland, Jaakko Pöyry infra Oy, 1.6.2006), joissa Luovutuksen saajalle luovutettavalle alueelle on toteutettu tutkimuspiste. Pisteessä ei todettu kynnyksarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Kyseisen pisteen läheisyydessä on raportin mukaan havaittu öljynvaihtopaikka. Sopijapuolten tiedossa ei ole, että kaupan kohteen alueella olisi harjoitettu muuta toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vastaa Luovuttaja niistä lisäkustannuksista, joita Luovutuksen saajalle aiheutuu luovutuksen kohteen maaperän puhdistamisesta asemakaavan muutoksen nro 12602 mukaiseen käyttöön soveltuvaksi viranomaisten edellyttämässä laajuudessa siltä osin, kuin Luovutuksen saajalle aiheutuvat lisäkustannukset ylittävät 20 000 euroa (alv 0 %), ja korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Luovuttajan korvausvelvollisuus ei kuitenkaan koske pilaantumista, joka on aiheutunut Luovutuksen saajan tai Luovutuksen saajan lukuun tai määräysvallassa toimineen toiminnasta. Luovutuksen saajalla on näyttövelvollisuus siitä, että pilaantuminen on aiheutunut muun kuin Luovutuksen saajan, Luovutuksen saajan lukuun tai Luovutuksensaajan määräysvallassa toimineen toiminnasta. Luovuttajan korvausvelvollisuus ei myöskään koske alueen luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Luovutuksen saajan tulee esittää vaatimuksensa Luovuttajaa kohtaan tämän sopimuskohdan perusteella viiden vuoden kuluessa tämän luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Selvyyden vuoksi Luovuttaja ja Luovutuksen saaja toteavat, että ensisijaisesti pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on aina vastuussa pilaantumisen aiheuttaja, eikä tällä sopimuksen kustannusvastuuta koskevalla ehdolla mitään osin vapauteta pilaantumisen aiheuttajaa siihen kohdistuvasta lakisääteisestä vastuusta.

Tämän luovutuskirjan ja Osapuolten välisen xx.yy.2024 allekirjoitetun kauppakirjan mukaisten maaperäehto -kohtien mukainen Luovuttajan vastuun enimmäismäärä on yhteensä 2.350.000 euroa.

Luovutuksen saaja vastaa luovutettavalla alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinista, perustuksista tai muista vastaavista.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä luovutuskirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä -kuun xx. päivänä 2024

Helsingin kaupunki

Spoki Oy

LIITTEET

Kartta nro NA51/22001

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että NN Myyjän puolesta sekä Helsingin kaupungin puolesta NN 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.

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:1000 / A3 **Kartta n:o NA51/22001, osa 1**

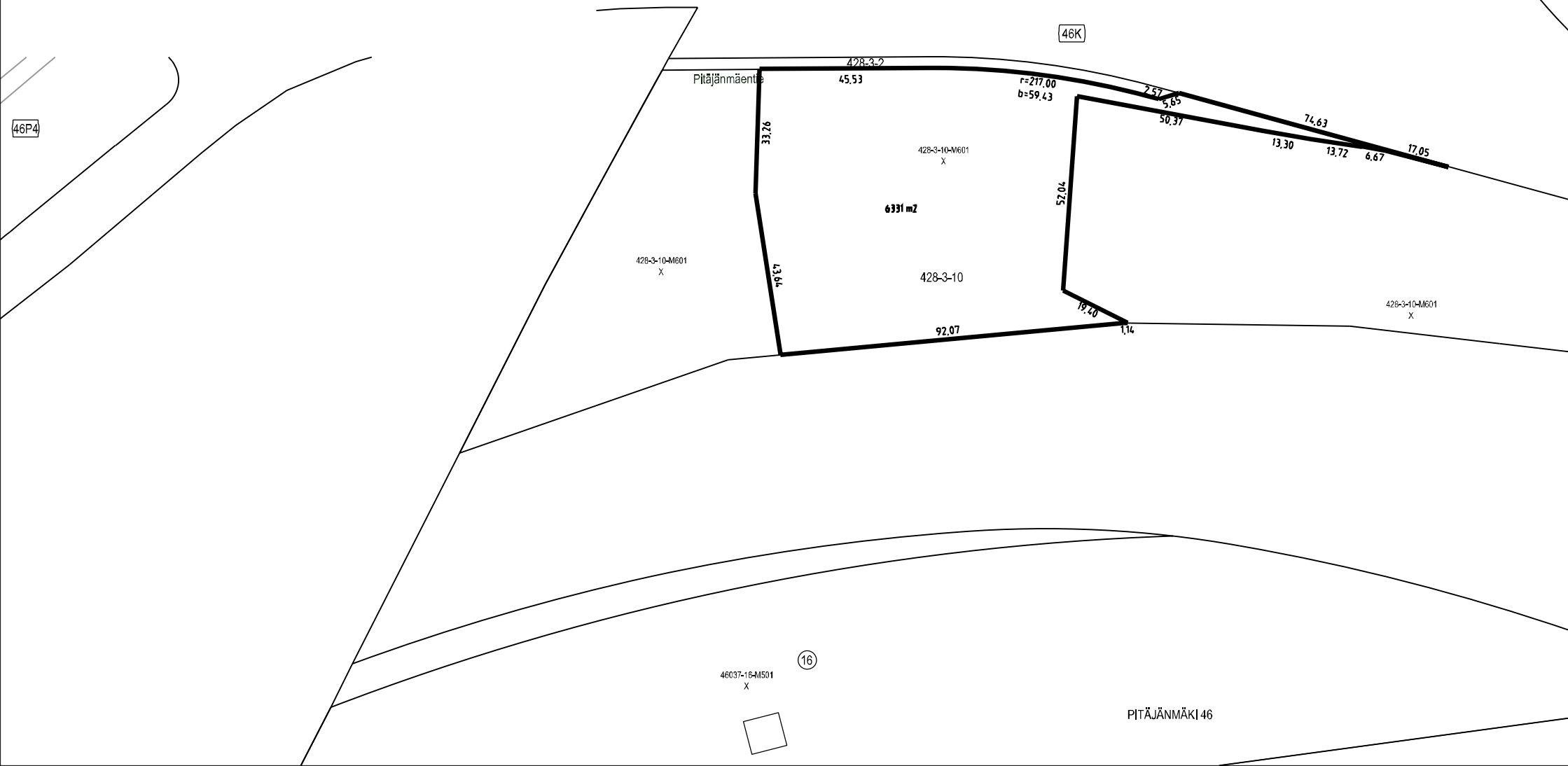
Kunta Kaupunginosa
Helsinki 46. Pitäjänmäki

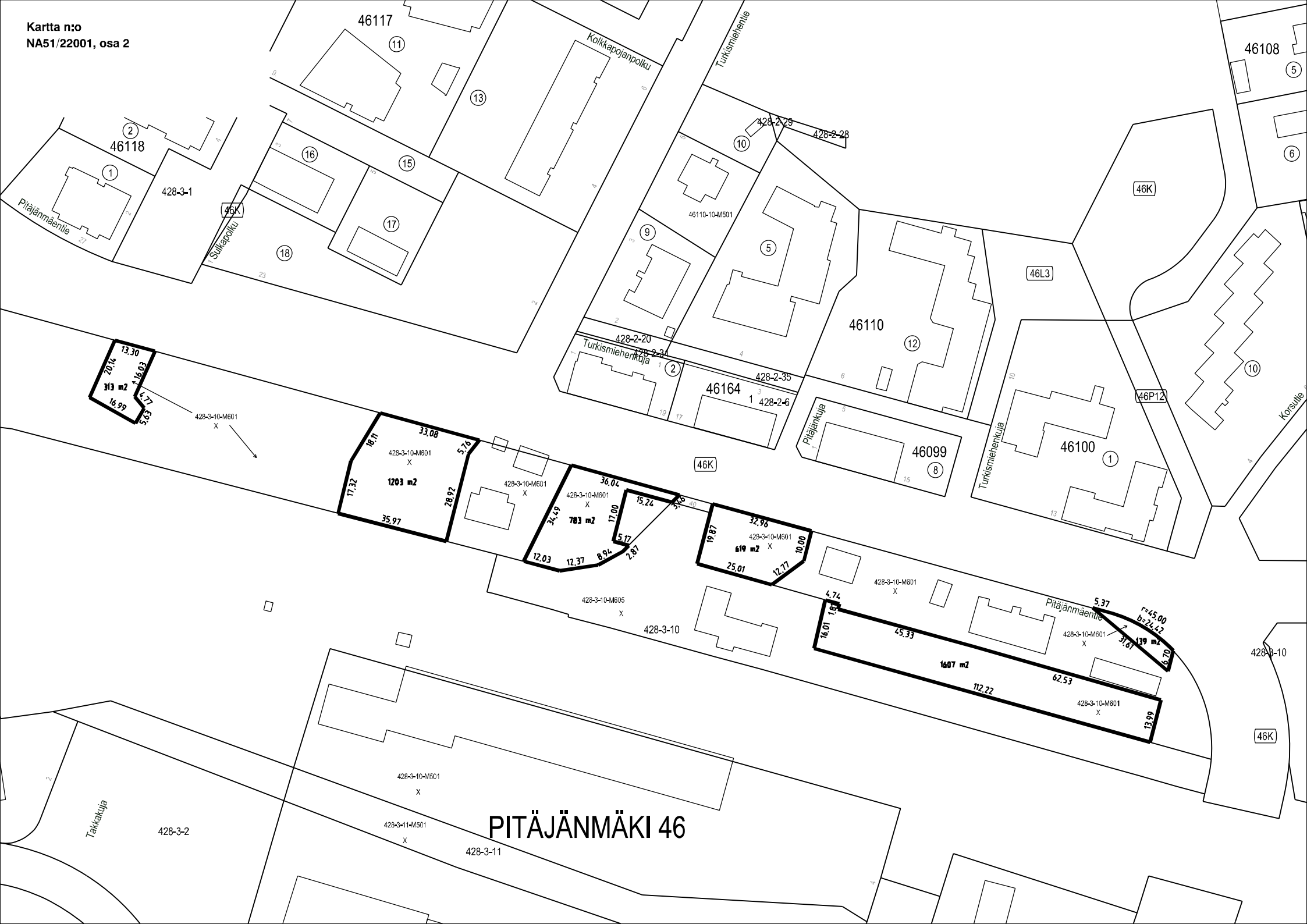
Korttel **Laskija:** Karttalehti:
LRa 678492, 679491, 679492

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille
määräalasta 91-428-3-10-M601 noin 10 995 m²
suuriset, asemakaavan muutoksessa katu-, pulsto-
ja torialueeksi osoitetut alueet.



Helsingissä 4.1.2022





PITÄJÄNMÄKI 46

13.30
20.14
16.99
313 m²
4.16.03
4.17
5.63

18.11
33.08
5.13
17.32
1203 m²
35.97

36.04
34.49
12.03
12.37
8.94
2.87
783 m²

32.96
19.87
25.01
12.77
10.00
619 m²

4.74
16.01
45.33
1607 m²
112.22
62.53
13.99
5.37
r=45.00
b=24.42
31.67
139 m²

Taikkakuja
428-3-2

428-3-10-M501
X

428-3-11-M501
X

428-3-11

428-3-10-M601
X

428-3-10-M601
X

428-3-10-M601
X

428-3-10-M605
X

428-3-10-M601
X

428-3-10-M601
X

428-3-10-M601
X

46K

46K

46L3

46P12

46K

46108

5

6

10

428-3-10

46118

46117

46110

12

46100

1

8

5

10

11

13

16

15

17

18

428-3-1

428-2-29

428-2-28

428-2-20

428-2-21

428-2-35

428-2-36

46164

1 428-2-6

46099

428-3-10-M501
X

428-3-11-M501
X

428-3-11

Pitäjänmäentie

Suikkapolku

Kolkkopojanpolku

Turkismiehenentie

Pitäjänkuja

Turkismiehenkuja

Konsulttie

Taikkakuja