

KAUPPAKIRJA

Myyjä	Helsingin kaupunki 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu PL 58213 00099 HELSINGIN KAUPUNKI (jäljempää Myyjä)
Ostaja	Rakennusliike Lapti Oy, perustettavan yhtiön lukuun 0788291-5 Rakennusliike Lapti Oy Äyritie 8 B 01510 VANTAA (jäljempänä Ostaja) (jäljempänä Myyjä ja Ostaja yhdessä Osapuolet)
Kaupan kohde	Määräalat, pinta-aloiltaan n. 3161 m ² , Helsingin kaupungin Laajasalon kaupunginosassa sijaitsevista kiinteistöistä 91-412-1-1080 ja 91-412-2-448. Määräalat kattavat koko asemakaavan korttelin 49117 lukuun ottamatta kiinteistöä 91-412-1-998. Karttapiirustus kaupan kohteesta: <u>liite 1</u> .
Osoite	Vanha sotilastie 18, Helsinki
Kaavoitustilanne	Kaupan kohteen alueelle on 5.1.2006 tullut voimaan asemakaava nro 091-11403. Alue on osoitettu kaavamerkinnällä "AP-1" Asuinpientalojen korttelialueeksi. Asemakaava <u>liitteenä 2</u> . Myyjä vakuuttaa, että kaupan kohde poistetaan Sarvaston alueen asemakaavan muutoksesta (Oas 1578-00/22).
Kauppahinta	Kauppahinta on 1 943 697 euroa.
Kauppahinnan maksaminen	 Ostaja maksaa kaupantekotilaisuudessa kauppahinnan Myyjän tilille [Flxx xxxx xxxx xx]. Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksella.
Omistusoikeuden siirtyminen	 Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle heti.

Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle heti.

Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöihin 91-412-1-1080 ja 91-412-2-448 kohdistuvat kiinnitykset käyvät ilmi x.x.2022 päivätyistä rasiustodistuksista. Rasiustodistukset liitteenä 3.

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä vapaana. Myyjä vastaa siitä, että kaupan kohteina oleviin määräaloihin ei kohdistu kiinnityksiä tai panttioikeuksia omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen.

Rasitteet ja rasitukset

Kaupan kohde luovutetaan rasitteista ja rasituksista vapaina lukuun ottamatta xx.x.2022 päivätyistä kiinteistöjen 91-412-1-1080 ja 91-412-2-448 kiinteistörekisteriotteista ilmeneviä velvoitteita.

Kiinteistöjen 91-412-1-1080 ja 91-412-2-448 kiinteistörekisteriotteet liitteenä 4.

Verot, maksut ja vastuu vahingosta

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kun omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa edellä sanotuista veroista, maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöön ei kohdistu maksamattomia veroja tai maksuja.

Ostaja vastaa kiinteistökaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta sekä lainhuudatuskustannuksista. Tontinmuodostuskustannuksista vastaa Ostaja.

Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen, tarkastanut sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Maaperä

Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Myytävällä alueella ja sen läheisyydessä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Sarvas-tonvalkama, Helsinki, Maaperä- ja sedimenttitutkimukset, Ramboll Fin-

land Oy, 7.3.2019), jossa myytävällä alueella todettiin arseenin kynnsarvon ylitys.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske alueen myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti kunnes Tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan (nro 09-11403) käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönottavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

Johdot, viemärit, laitteet ja muut vastaavat

Tontilla sijaitsee käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai muita vastaavia rakenteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista Kaupungin johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan kiinteistöllä tämän kaupakirjan allekirjoitushetkellä sijaitsevien ja asemakaavan (nro 09-11403) mukaisten kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja muiden vastaavien rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla.

Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämistä, Ostaja on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa. Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista.

Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Tontin suunnittelu ja toteuttaminen

Ostajan on suunniteltava ja toteutettava Tonttinsa voimassa olevan asemakaavan (nro 091-11403) ja mahdollisten poikkeamislupien mukaan. Ostaja on velvollinen informoimaan kaupunginkanslian Kruunuvuorenrannan-Laajasalon-Herttoniemen aluerakentamisryhmälle Tontin suunnittelun ja rakentamisen etenemisestä.

Purkavat ehdot

Mikäli asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole mahdollista asemakaavan korttelilla 49117 siellä esiintyvistä liito-oravista, lepakoista tai muista luontoarvoista johtuen, on Ostajalla oikeus purkaa tämä kiinteistökauppa.

Ostajan tarkoitus on ostaa samanaikaisesti Helsingin Seurakuntayhtymältä kiinteistö 91-412-1-998. Mikäli Ostaja ei tee kauppaa Helsingin Seurakuntayhtymän kanssa tai kauppa tehdään, mutta se puretaan, niin Ostajalla on oikeus purkaa tämä kiinteistökauppa.

Osapuolet ovat tietoisia, että kaupan purkaminen edellyttää joko kaupanvahvistajan vahvistamaa purkusopimusta tai käräjäoikeuden tuomiota.

Kaupan purun toteutuessa palauttaa Myyjä maksetun kauppahinnan Ostajalle ilman korkoja.

Myyjä ei myöskään vastaa Ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Ostajalle saattaa aiheutua siitä, että hanketta koskevat luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Edellä olevat kaupan purkamiseen liittyvät ehdot on sovittu olemaan voimassa enintään 1.3.2024 asti. Ehdon voimassaolo päättyy kuitenkin tätä aiemmin silloin, kun Ostaja saa rakennuslupan kaupan kohteelle ja rakennuslupa on lainvoimainen.

Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- kiinteistöjen 91-412-1-1080 ja 91-412-2-448 lainhuutotodistukset, [xx.x.2022]
- kiinteistöjen 91-412-1-1080 ja 91-412-2-448 rasiustodistukset, [xx.x.2022]
- kiinteistöjen 91-412-1-1080 ja 91-412-2-448 kiinteistörekisteriotteet, [xx.x.2022]
- asemakaava [5.1.2006]

- Sarvastonvalkama, Helsinki, Maaperä- ja sedimenttitutkimukset,
Ramboll Finland Oy, 7.3.2019

Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

Vastuunrajaus

Kaupunki ei vastaa mistään Ostajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi Ostajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka ostaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että Tontin myyntiä koskeva päätös tai tämä Kauppakirja oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme saman sisältöistä kappaletta, yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, xx.xx.2022

Helsingin kaupunki

XXXX XXXXX,
titteli

Rakennusliike Lapti Oy

Aluejohtaja

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että xxxxxxxx myyjän Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana sekä Sami Alanen ostajan edustajana 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 säädetyllä tavalla.

Vantaalla, xx.xx.2022

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanhahvistaja,
Tunnus: 402000/457

LIITTEET

Karttapiirustus kaupan kohteesta (liite 1)
Asemakaava (liite 2)
Kiinteistöjen 91-412-1-1080 ja 91-412-2-448 rasiustodistukset (liite 3)
Kiinteistöjen 91-412-1-1080 ja 91-412-2-448 kiinteistörekisteriotteet (liite 4)
Kiinteistöjen 91-412-1-1080 ja 91-412-2-448 lainhuutotodistukset (liite 5)
Myyjän päätös määräalojen myynnistä (liite 6)
Myyjän kaupparekisteriote (liite 7)
Ostajan kaupparekisteriote (liite 8)
Sarvastonvalkama, Helsinki, Maaperä- ja sedimenttitutkimukset, Ramboll Finland Oy, 7.3.2019 (liite 9)
Johtokartta (liite 10)

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:500 / A3 Kartta n:o NA51/22014

Kunta	Kaupunginosa	Laskija:	Karttalehti:
Helsinki	49. Laajasalo	LRa	672503
Kortteli			
49117			



Helsingin Seurakuntayhtymä luovuttaa noin 3007 m² suuruisen kiinteistön 91-412-1-998 ja



Helsingin kaupunki noin 3154 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 91-412-1-1080 sekä noin 7 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 91-412-2-448

49. kaupunginosan korttelin 49117 tonttiin nro. 2.

Helsingissä 17.2.2022

