

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
Työpajankatu 8, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä: "kaupunki")

OSTAJA

UNITY Helsinki Oy
Y-tunnus 2957237-9
Välimerenkatu 22, Helsinki

(jäljempänä: "ostaja")

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

*Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö
xx.x.2022, xx §*

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

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 20815 tontti 2,
kiinteistötunnus 91-20-815-2.

Lähiosoite: Välimerenkatu 22

Tontin pinta-ala on 894 m² ja tontin asemakaavan mukainen
käyttötarkoitus on toimitilarakennusten tontti (KTY).

(jäljempänä: "tontti").

KAUPAN PERUSTE

Tontin myynti perustuu maanvuokrasopimuksen mukaista osto-oikeutta
koskevien ehtojen täyttämiseen (maanvuokrasopimus nro 25267, 1 §)

KAUPPAHINTA

Kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 25,30 euroa / k-m² asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden osalta.

Kauppahinta määräytyy elinkustannusindeksin pisteluvulla 22,38 (11/2022) korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Tontin kauppahintaa laskettaessa käytettävä rakennusoikeuden määrä on yhteensä 4 200 k-m². Tämä vastaa tontin toteutunutta kerrosalaa.

Edellä sanotun perusteella tontin kauppahinta on siten kaksimiljoonaa kolmesataaseitsemänkymmentäkahdeksantuhatta yhdeksänkymmentäkahdeksan euroa ja kahdeksankymmentä senttiä (2 378 098,80) (4 200 k-m² x 566,214 euroa/k-m²).

Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kahden (2) prosentin suuruisella vuotuisella korolla tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen (11.9.2019) ja tämän kauppakirjan allekirjoittamisen (x.x.2023) väliseltä ajalta, jolloin korotuksen määrä on yhteensä XXXXXXXXXXXX euroa.

Kauppahinta korotuksineen on näin ollen yhteensä *kaksimiljoonaa xxsataaxxkymmentäxtuhatta xxsataaxxkymmentäxx euroa ja xxkymmentäxx senttiä (x xxx xxx,xx)*.

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kaupungin pankkitilille *nro Flxx xxxx xxxx xxxx / XX Pankki Oyj (maksutunnus TO XXXX)* koko kauppahinnan korotuksineen (XXX XXX,XX) ja koko kauppahinta korotuksineen kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- 2 Tontti on ollut vuokrattuna ostajalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (vuokraustunnus L1120-115, sopimuksen nro 25267, allekirjoitettu 11.9.2019, po. maanvuokrasopimuksen muutossopimus on allekirjoitettu 5.10.2020), joka merkitään päättyväksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Ostaja huolehtii siitä, että tonttiin kohdistuva vuokraoikeutta koskeva rekisterimerkintä vuokraoikeus 12.9.2019 (laitostunnus: 91-20-815-2-L1, asianumero: MML/503544/73/2019) poistetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

Edelleen todetaan, että Helsingin kaupunki siirtää ostajalle tai muutoin vapauttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksen

yhteydessä edellä mainittuun vuokraoikeuteen laitostunnus 91-20-815-2-L1 kohdistuvan maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokranmaksun ym. vakuutena olleen kiinnityksen (asianumero: MML/503553/72/2019) arvoltaan 202 000 euroa. Ostaja huolehtii po. kiinnityksen kuolettamisesta tai muusta järjestelystä kustannuksellaan.

Lopuksi todetaan, että edellä mainittuun vuokraoikeuteen laitostunnus 91-20-815-2-L1 kohdistuu vielä kiinnitys 17.9.2020 (asianumero: MML/541163/72/2020) arvoltaan 15 795 000 euroa, mutta sen osalta panttikirjan saajaksi on merkitty ostaja. Ostaja huolehtii po. kiinnityksen kuolettamisesta tai muusta järjestelystä kustannuksellaan.

Muilta osin tonttiin ei kohdistu kiinnityksiä, panttauksia tai muita rasituksia. Tonttiin ei myöskään kohdistu muita kuin jäljempänä tässä kauppakirjassa yksilöityjä rasitteita ja yhteisiä järjestelyjä.

- 3 Kaupunki vastaa kaikista tontin omistajalle kuuluvista, tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Kaupunki vastaa tontista kaupantekovuodelta 2023 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja ostaja vuodesta 2024 alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

- 4 Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartta ja -määräykset

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

- 5 Ostaja on tarkastanut tontin, sen alueen sekä rajat. Ostaja on todennut tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

- 6 [Rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.]

Ostaja on velvollinen noudattamaan 26.6.2015 päivättyä ja tämän kauppakirjan liitteenä olevaa yhteisjärjestelysopimusta. Ostaja vastaa kaikista po. sopimuksesta tontille kuuluvista velvoitteista ja kustannuksista.

Ostaja on lisäksi velvollinen tontin osalta kustannuksellaan tarvittaessa laatimaan yhdessä muiden korttelin 20815 tonttien, muiden ympäröivien kiinteistöjen ja myös yleisten alueiden kanssa po. kiinteistöjen käytön edellyttämät mahdolliset rasitteet ja yhteisjärjestelyt.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, kustannuksista, vahingoista eikä haitoista tai rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli tontti myöhemmin luovutetaan kolmannelle, ostaja on tällöin velvollinen samalla siirtämään luovutusasiakirjassa tonttia koskevat rasitteet ja yhteisjärjestelyt luovutuksensaajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisesti.

7 [Maanalaiset hankkeet]

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa tontilla maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

8 [Autopaikkojen järjestäminen]

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai kaupunki toisin määrää, ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan tonttia palvelevan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämän velvoiteautopaikan (1 kpl) tontille 20068/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettuun pysäköintitaloon.

Ostaja on velvollinen ryhtymään, jollei ole tämän kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä jo ryhtynyt, kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jätkäsaaren pysäköinti Oy toimii omakustannuseriaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Ostaja on velvollinen tekemään, jollei ole tämän

kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä jo tehnyt, kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut, mikäli niitä ei ole tämän kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä jo maksettu, viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Ostaja vastaa kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittujen väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

9 [Väestönsuojatilojen järjestäminen]

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai kaupunki toisin määrää, ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomais määräysten edellyttämät väestönsuojatilat, kuitenkin vähintään 112 väestönsuojapaikkaa, Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan.

Ostaja on velvollinen ryhtymään, jollei ole tämän kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä jo ryhtynyt, väestönsuojapaikkojen osalta kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Ostaja on velvollinen tekemään, jollei ole tämän kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä jo tehnyt, kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut, mikäli niitä ei ole tämän kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä jo maksettu, viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Kaupunki ei vastaa mistään ostajan väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

10 [Johtoehto]

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja muiden vastaavien rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Mikäli tontin asemakaavan mukainen käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämistä, ostaja on 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.

11

[Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

Ostaja on velvollinen järjestämään tontilla sijaitsevan rakennuksen jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, muovi, biojäte, paperi ja pienkartonki) Jätkäsaaren alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki toisin määrää.

Tällöin ostaja on velvollinen ryhtymään, jollei ole tämän kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä jo ryhtynyt, Helsingin kaupungin toimesta perustetun alueellisen jäteyhtiön (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy) osakkaaksi kaupungin ja jäteyhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus, merkintä- ja käyttö sopimukset tai muut mahdolliset sopimukset, jollei niitä ole tämän kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä jo tehty. Sopimusten ehtoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää jäteyhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ostaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä-

ym. mahdolliset maksut jäteyhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä, mikäli niitä ei ole tämän kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä vielä tehty tai suoritettu.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostaja on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen välittömästi tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen, mikäli sitä ei ole jo aikaisemmin tehty.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostaja on velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti jäteyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat jäteyhtiölle välittömästi tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen, mikäli edellä mainittuja toimenpiteitä ei ole jo aikaisemmin tehty.

Ostaja on lisäksi velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa käyttösopimuksen välittömästi tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen, mikäli sitä ei ole jo aikaisemmin tehty ja allekirjoitettu.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen tontilla. Edelleen ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tontilla.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään Helsingin kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:tä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tontilla sijaitsevien jakokaappien syvennysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tontilla ja sille toteutetussa rakennuksessa. Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu) ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

13 [Maaperäehto]

[xxxx xxxxx xxxxxx]

14 [Energiakaivot]

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen tontille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta kiinteistön osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa kaupungin mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Mikäli ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, ostaja on kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Selvyiden vuoksi todetaan, ettei kaupunki

korvaa asiassa myöskään mitään välittömiä ja/tai välillisiä vahinkoja, kuten korvaavan vastaavan tasoisen energiajärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvia kohtuullisia kustannuksia, ostajalle.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostaja omistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen.

- 16 Ostaja vastaa tämän kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

- 17 [Sopimussakko]

Mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

- 18 [Vahingonkorvaus]

Sopimussakosta riippumatta ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä kauppakirjassa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua kaupungille tai kolmannelle.

- 19 [Vastuunrajaus]

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

Kaupunki ei myöskään vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, joita ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin myyntiä koskeva päätös tai tämä kauppakirja oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

- 20 [Riitojen ratkaiseminen]

Tätä kauppaa koskevat mahdolliset riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan kaupasta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

LIITTEET

1. Yhteisjärjestelysopimus, päiv. 26.6.2015

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää ja samansisältöistä kappaletta, yksi kaupungille, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä .päivänä kuuta 2023.

Helsingin kaupunki

N.N
tonttipäällikön valtuuttamana

UNITY Helsinki Oy

N.N
valtakirjalla

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että *N.N* myyjän Helsingin kaupungin puolesta tonttipäällikön valtuuttamana ja *N.N* ostajan UNITY Helsinki Oy:n puolesta valtakirjalla 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 säädetyllä tavalla.

Helsingissä . päivänä kuuta 2023

