

KAUPPAKIRJA

Luonnos 18.10.2021

MYYJÄ

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

OSTAJA

KAUPUNGIN PÄÄTÖS Kaupunginvaltuusto 25.8.2021 (254§)
Tonttipäällikkö X.10.2021 (§)

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

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) tontti 8193/1.
Kiinteistötunnus 91-8-193-1.
Asemakaavamerkintä K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue)
Rakennusoikeus: 16400+ma620 k-m²
Lähiosoite: Katajanokanlaituri 4

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 17 102 936 euroa.

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kauppahinnasta 14 000 000 euroa kaupungin pankkitilille nro FI06 8000 1200 0626 37 / Danske Bank Oyj (maksutunnus To 2021-****), mikä summa kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

Tontilla sijaitsee kaupungin omistama purkukuntoinen rakennus, jonka purkukustannuksista vastaa Myyjä, mutta jonka osalta Ostaja vastaa purun toteutuksesta. Lisäksi maaperän puhdistamiskustannukset ja kaantuvat Myyjän ja Ostajan kesken siten kuin jäljempänä maaperäehto-kohdassa (5.) on sanottu. Myyjän ja Ostajan tarkoituksena on vähentää jäljelle jääneestä kauppahintaerästä Myyjän vastuulle kuuluvat purkukustannukset.

Jäljelle jääneen 3 102 936 euron suuruisen maksamattoman kauppahinnan (jäljempänä loppukauppahinta) Ostaja sitoutuu suorittamaan heti purku-urakan valmistuttua, mutta viimeistään 31.12.2022 mennessä kaupungin pankkitilille. Maksun viivästyessä maksetaan viivästyneelle erälle viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaan eräpäivästä (31.12.2022) maksupäivään.

Ostaja valtuuttaa Myyjän hakemaan lainhuutoa ja parhaalle etusijalle vahvistettavan 3 723 523 euron suuruisen kiinnityksen tällä kauppakirjalla Ostajan omistukseen tulevaan kiinteistöön 91- 8-193-1 ja määrää,

että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi merkitään Helsingin kaupunki. Edellä mainitusta kiinnityksestä saatavan panttikirjan Ostaja panttaa Myyjälle loppukauppahinnan ja sen mahdollisen koron sekä mahdollisten perimiskulujen vakuudeksi.

Loppukauppahinnan suoritus hyväksytään erillisen kauppakirjan täydennysasiakirjan allekirjoituksin Myyjän ja Ostajan kesken. Tämän kauppakirjan ehtojen mukaan Myyjän vastuulle kuuluvat purkukustannukset (alv. 0 %) vähennetään loppukauppahinnasta ennen sen suoritusta, kun Myyjä on tarkistanut toteutuneiden kustannusten vastaavan ennalta sovittuja toimenpiteitä ja yksikköhintoja. Vakuus vapautetaan kauppakirjan täydennysasiakirjan allekirjoituksen yhteydessä, kun loppukauppahinta ja sen mahdolliset korot on maksettu Myyjän tilille.

Mikäli Ostaja jättää loppukauppahinnan ja sen korot kokonaan tai osittain maksamatta eikä Ostaja kirjallisen maksukehotuksen saatuaan kahden (2) kuukauden kuluessa suorita loppukauppahintaa ja sen koroa sekä allekirjoita kauppakirjan täydennysasiakirjaa, eikä Myyjä myönnä mainittuun eräpäivään pidennystä, Myyjällä on oikeus Ostajaa enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea vakuutensa nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Mikäli toteutuneet purkukustannukset ylittävät tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä jäljelle jääneen loppukauppahinnan ja ylityksistä on sovittu ennen työvaiheen aloittamista, korvaa Myyjä kustannusylitykset tonttipäällikön hyväksymän erillisen korvauspäätöksen mukaisesti.

MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyvät ostajalle heti.
- 2 Kiinteistö myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.
- 3 Myyjä vastaa kaikista kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vastaa kiinteistöstä kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa lohkomiskustannuksista.
- 4 Ostaja on tutustunut seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartat ja –määräykset
- naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset.

5 Maaperäehto

Myyjä ilmoittaa, että tontin maaperässä on todettu pilaantumista. Tontin maaperä puhdistetaan Ostajan toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen mukaisesti.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Myyjälle suunnitelmat vuokra-alueen maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa. Ostajan tulee ilmoittaa Myyjälle rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Ostaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Myyjä vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta huomioiden toimissaan Ostajan ilmoittaman rakennusaikataulun ja siinä puhdistamiselle varatun ajan. Myyjä korvaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti Ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset.

Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun tontille rakennettava rakennus on asemakaavan nro 12654 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja vastaa kustannuksellaan myytävällä alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista. Em. ei koske tontilta Myyjän toimesta purettavaa rakennusta.

Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta eikä vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistosta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

- 6 Ostaja aloittaa tontilla ainakin toimitilahankkeen rakennustyöt kuuden (6) kuukauden kuluessa lainvoimaisesta rakennusluvasta ja saattaa ne valmiiksi 60 kuukauden kuluessa lainvoimaisesta rakennusluvasta viidensadantuhannen (500 000) euron sopimussakon uhalla. Ostajalla on oikeus perustellusta syystä, kuten pilaantuneen maan puhdistustöiden aiheuttaman viiveen johdosta, saada pidennys edellä mainittuihin määräaikoihin.
- 7 Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen sekä rajat. Ostaja on todennut kiinteistön ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 8 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
- 9 Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

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

Helsingissä kuun päivänä 202X

Helsingin kaupunki

Ostaja

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että X myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana sekä Y ostajana, 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 kuun päivänä 20