

VAIHTOKIRJA

OSAPUOLET

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

(jäljempänä "Kaupunki")

OSTAJA Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9
Y-tunnus 1606355-9
c/o Lumo Kodit Oy
PL 40
00301 HELSINKI

(jäljempänä "Asunto Oy")

(Molemmat yhdessä "Osapuolet")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristötoimialan tontit -yksikön päällikkö
pp. mm.2022 (xxx §).

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

VAIHDON KOHTEET

- A Kaupunki luovuttaa Asunto Oy:lle yhteensä noin 1 900 m²:n suuruiset määräalat kiinteistöistä 91-29-176-2 (62 m²), 91-29-176-4 (229 m²) ja 91-420-1-1172 (1 609 m²).
- B Asunto Oy luovuttaa Kaupungille noin 836 m²:n suuruisen kiinteistön 91-29-175-4 ja noin 524 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöistä 91-29-176-3.

Kohteet on merkitty liitekarttaan nro NA51/22039.

VAIHTOARVO JA VÄLIRAHAA

Kummankin Osapuolen luovutukset ovat vaihtoarvoltaan yhteensä neljäsataaseitsemänkymmentäviisituhatta (475 000) euroa. Väli rahaa ei siten suoriteta puolin eikä toisin.

OMISTUS-JA HALLINTAOIKEUS

Omistusoikeudet vaihdon kohteisiin siirtyy Osapuolille tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

Hallintaoikeudet rakentamattomiin vaihdon kohteisiin siirtyvät kaavan lainvoimaistumisen jälkeen niiden vastaanottajille, kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Osapuoli ilmoittaa tarvitsevansa alueita. Rakennettujen alueiden osalta hallintaoikeus siirtyy, kun rakennukset on purettu.

Mikäli hallintaoikeuden muutoksesta johtuen Osapuolet tarvitsevat väliaikaisia autopaikkoja, Osapuolet sitoutuvat etsimään siihen ratkaisuja.

Osapuolilla on toistensa hallinta-aikana oikeus suorittaa maaperätutkimuksia ja muita kartoituksia alueella ilmoittamalla siitä toiselle vähintään 30 päivää aikaisemmin.

KIINNITYKSET JA RASITTEET SEKÄ MUUT KÄYTTÖOIKEUDET JA RASITUKSET

Osapuolet vastaavat siitä, että määräalat luovutetaan niiden vastaanottajille kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana.

Osapuolet sitoutuvat hakemaan pantinhaltijoiden kirjallisesti antamat suostumukset sille, että vuokra-alueita pienennetään luovutettavien kohteiden verran. Lisäksi Kaupunki sitoutuu pienentämään Helsingin kaupungin asunnoille vuokrattujen tonttien 29-176-2 ja -29-176-4 alueet (vuokraukset A3129-5 ja A1129-3) asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

VEROT, MAKSUT JA LOHKOMISET

Osapuolet vastaavat kaikista luovuttamiinsa alueisiin kohdistuvista veroista, jotka koskevat aikaa ennen tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Osapuolet vastaavat luovuttamistaan Kiinteistöistä kaupantekovuodelta maksuun pantavista kiinteistöveroista.

Osapuolet vastaavat tämän vaihdon perusteella suoritettavista varainsiirtoverosta saamiensa kiinteistöjen osalta.

Osapuolet sitoutuvat lohkomaan vaihdon kohteiden määräalat heti, kun se on kaavoituksellisesti mahdollista. Osapuolet vastaavat saamiensa määräalojen lohkomiskustannuksista.

Osapuolet maksavat kaupanvahvistuksesta perittävän maksun puoliksi.

Osapuolet ovat tietoisia tähän vaihtoon liittyvistä myyntivoiton veroseuraamuksista.

ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin vaihdon kohteita koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistukset
- rasiustodistukset
- kiinteistörekisteriotteet
- voimassa olevat asemakaavat liitteineen
- naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat- ja määräykset
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Hopeatie 20 ja Äyripolku 1, Helsinki, Ramboll Finland Oy, 11.6.2018

Osapuolet ovat tietoisia, että vaihdon kohteet sijaitsevat alueella, jossa on vireillä kaavamuutos.

KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Osapuolet ovat tarkastaneet heille luovutettavien alueiden alueet ja rajat. Osapuolet ovat todenneet alueiden ominaisuuksiltaan vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

MAAPERÄEHTO

Maaperäkartan mukaan luovutettavilla alueilla on osittain täyttöä. Kiinteistöllä 91-29-176-4 sijaitsee asuinrakennus, jonka läheisyydessä on tutkittu maaperän pilaantuneisuutta (Ramboll Finland Oy, 11.6.2018). Tutkimuksissa todettiin tällä vaihtokirjalla luovutettavan määräalan läheisyydessä ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia sinkkiä ja kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia arseenia.

Osapuolet ilmoittavat käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei heidän luovuttamillaan alueilla ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli luovutetuilla alueilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa alueen luovuttanut osapuoli maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Osapuolten kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Edellä mainittu alueen luovuttaneen osapuolen vastuu ei koske kiinteistön hallinnan siirtymisen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Edellä mainittu luovuttaneen osapuolen korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta hallintaoikeuksien siirtymisestä. Tämän jälkeen alueen vastaanottanut osapuoli vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Alueen luovuttanut osapuoli ei vastaa luovutetun alueen maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita alueen vastaanottaneelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Kaupungin luovuttamilla alueilla sijaitsee putkia, johtoja ja katurakenteita. Kiinteistöllä 91-29-175-4 on pysäköintialueen rakenteita.

Osapuolet vastaavat vastaanottamillaan alueilla ja niiden maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista. Edellä mainitusta poiketen Kaupunki vastaa kiinteistöllä 91-29-176-4 sijaitsevaa rakennuksen purkamista mahdollisia rakennuksen paaluja lukuun ottamatta.

JOHTOSIIRROT

Osapuolet sitoutuvat yhdessä suunnittelemaan mahdolliset johtosiirrot siten, etteivät ne aiheuta vaikeutta toisen osapuolen rakennusten käyttämistä. Kumpikin osapuoli vastaa siirtokustannuksista saamillaan alueilla.

IRTAIMISTO

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

SOPIMUSEHTOJEN TARKISTAMINEN

Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimusehtojen tarkistamisesta, mikäli lainvoimainen asemakaavan muutos nro 12725 ei vastaa vireillä olevaa muutosehdotusta aluerajausten tai muiden sopimusehtoihin vaikuttavien seikkoja osalta.

VAIHDON PURKAVA EHTO

Tämä vaihtokauppa purkautuu, mikäli vireillä oleva kaavamuuotos nro 12725 ei ole saanut lainvoimaa 30.5.2027 mennessä. Osapuolet sitoutuvat tekemään purkukirjan kolme (3) kuukauden kuluessa määräajan päättymisestä. Vaihdon purkautuessa luovutetut alueet tulee palauttaa Osapuolille rasituksista vapaana.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä vaihtokirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä -kuun xx. päivänä 2022

Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9

LIITTEET

Kaupunkimittaushpalvelun kartta nro NA51/22039

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että NN Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tontit –yksikön päällikön valtuuttamana sekä 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 säädetyllä tavalla.