

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

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

OSTAJA

S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto (Y-tunnus 2838474-7)
edustajanaan S-Pankki Rahastoyhtiö Oy (Y-tunnus 0979133-9)

VUOKRALAINEN

Kiinteistö Oy Helsingin Teollisuuskatu 13 (Y-tunnus 3255950-3)
Kiinteistö Oy Helsingin Teollisuuskatu 15 (Y-tunnus 3255953-8)
Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 8 (Y-tunnus 3255955-4)

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kiinteistölautakunta 16.6.2016 § 286
Kaupunginvaltuusto 31.8.2016 § 214
Tonttipäällikkö

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

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22697 tontit 18, 19 ja 20.

Tontti 22697/18

Kiinteistötunnus: 91-22-697-18

Tontin rakennusoikeuden määrä on tonttijaon nro 13768 mukaan 9 415 k-m². Tonttijako on hyväksytty 29.11.2021 ja tontti on rekisteröity 13.1.2022.

Tontille on rakennettu Kiinteistö Oy Elimäenkatu 8:n omistama 9 312 k-m²:n suuruinen toimistorakennus, joka on valmistunut 31.12.1990. Rakennus ei kuulu kaupan kohteeseen.

Tontti 22697/19

Kiinteistötunnus: 91-22-697-19

Tontin rakennusoikeuden määrä on tonttijaon nro 13768 mukaan 6 775 k-m². Tonttijako on hyväksytty 29.11.2021 ja tontti on rekisteröity 13.1.2022.

Tontille on rakennettu Kiinteistö Oy Helsingin Teollisuuskatu 13:n omistama 6 775 k-m²:n suuruinen toimistorakennus, joka on valmistunut 31.12.1998. Rakennus ei kuulu kaupan kohteeseen.

Tontti 22697/20

Kiinteistötunnus: 91-22-697-20

Tontin rakennusoikeuden määrä on tonttijaon nro 13768 mukaan 12 460 k-m². Tonttijako on hyväksytty 29.11.2021 ja tontti on rekisteröity 13.1.2022.

Tontille on rakennettu Kiinteistö Oy Helsingin Teollisuuskatu 15:n omistama 13 916 k-m²:n suuruinen toimistorakennus, joka on valmistunut 31.12.1987. Rakennus ei kuulu kaupan kohteeseen.

Lisätietona todetaan, että myytävillä tonteilla sijaitsevat toimistorakennukset on toteutettu yhtenäisenä kokonaisuutena, jolloin rakennusten ulkorajat eivät välttämättä noudata tonttien rajoja.

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Tässä kaupassa on kyse vuokra-alueen (tontti 33697/17, joka on lohkotu tonteiksi 22697/18, 22697/19 ja 22697/20) myymisestä osto-option perusteella vuokralaisten sijasta vuokralaisen osoittamalle tonttiraistolle. Myyjänä toimivan entisen vuokranantajan ja kaupan hyväksyjinä toimivien entisten vuokralaisten välillä on ollut voimassa liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimus (nro 24218, T1122-14, laitostunnus 91-22-697-17-L2) 1.7.2016 alkaen tämän kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka. Edellä mainittu vuokra-alue koostuu kokonaisuudessaan kaupan kohteena olevista tonteista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajan ja kaupan hyväksyjinä toimivien vuokralaisten tarkoituksena on, nyt tehtävän kiinteistökaupan jälkeen, solmia uudet erilliset maanvuokrasopimukset, joiden perusteella kukin vuokralainen hallinnoi yhtä erillistä tonttia (Kiinteistö Oy Helsingin Teollisuuskatu 13 tonttia 22697/19, Kiinteistö Oy Helsingin Teollisuuskatu 15 tonttia 22697/20 ja Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 8 tonttia 22697/18) siten, että kunkin tontin vuokralaisella on itsenäisesti oikeus ostaa hallinnassaan maanvuokrasopimuksen nojalla oleva tontti ko. maanvuokrasopimuksessa sovitun mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan lisäksi, että ostaja ja kukin vuokralainen sopivat vuokrasopimuksissaan tässä kiinteistökauppakirjassa todettujen

muiden kuin myyjälle kuuluvien velvollisuuksien ja vastuiden jaosta siten, että kukin vuokralainen ottaa tämän kiinteistökauppakirjan mukaisen kauppahinnan ja varainsiirtoveron maksua lukuun ottamatta yksin vastattavakseen kaikki tämän kiinteistökauppakirjan mukaiset muut kuin myyjän velvollisuudet ja vastuut. Kiinteistökauppakirjaan perustuvat oikeudet säilyvät kuitenkin aina yksin ostajalla.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on x euroa.

Kauppahinta perustuu maanpäällisen rakennusoikeuden osalta kauppahintaan 24 euroa/k-m² (ind. 100=1951) ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta kauppahintaan 12 euroa/k-m² (ind. 100=1951). Kauppahinta on kuitenkin maanpäällisen rakennusoikeuden osalta vähintään 459 euroa/k-m².

Tonttien kauppahintoja laskettaessa käytettävät rakennusoikeuden määrät perustuvat tonttijaon nro 13768 osoittamiin rakennusoikeuksiin, tai toteutuneeseen rakennusoikeuteen, jos se on em. tonttijaon osoittama rakennusoikeutta suurempi. Käytettävät rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Tontti 22697/18

- Maanpäällinen rakennusoikeus 9 012,5 k-m²
- Maanalainen rakennusoikeus 402,5 k-m²

Tontti 22967/19

- Maanpäällinen rakennusoikeus 5 086,0 k-m²
- Maanalainen rakennusoikeus 1 689 k-m²

Tontti 22697/20

- Maanpäällinen rakennusoikeus 12 671 k-m²
- Maanalainen rakennusoikeus 1 245 k-m²

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjattujen edellä mainittujen rakennusoikeuksien yksikköhintojen mukaisesti.

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut koko kauppahinnan kaupungin pankkitilille nro FI06 8000 1200 0626 37/Danske Bank Oy maksutunnus To 2022-005833.

Koko kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

MUUT EHDOT

- 1 Omistusoikeus ja hallintaoikeus kiinteistöihin siirtyy ostajalle välittömästi tämän kauppakirjan allekirjoituksella.
- 2 Myyjän ja vuokralaisten välillä on ollut voimassa 1.7.2022 alkaen maanvuokrasopimus (nro 24218, T1122-14) koskien lohkottua tonttia 22697/17. Tämä maanvuokrasopimus kaupungin ja vuokralaisten välillä päättyy samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoituksen kanssa.

Vuokrasopimuksen mukaisena vuokranmaksun ym. vakuutena ollut laitoskiinnitys MML/447122/72/2017 (1 381 000 eur) siirretään vuokralaisille kaikista panttioikeuksista ja sitoumuksista vapaana tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokraoikeuden kirjauksen poistamisesta ja em. laitoskiinnityksen kuolettamisesta.

Maanvuokrasopimuksen päättyessä myyjä ei velvoita vuokralaisia purkamaan myytävällä vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia päättyvän maanvuokrasopimuksen § 17 mukaisesti. Ostaja hyväksyy, että tontit myydään rakennettuina siten kuin tämän kauppakirjan ehtoissa on sanottu.
- 3 Tontit myydään muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana lukuun ottamatta liitteenä 1 olevaa, kiinteistöä 91-22-697-1 ja tonteiksi 22697/18, 19 ja 20 lohkottua kantakiinteistöä 91-22-697-17 koskevaa rasitesopimusta. Ostaja hyväksyy rasitesopimuksen ja ottaa vastattavakseen kaupan kohteena olevien tonttien omistajaan ja kaupan kohteena oleviin tontteihin kohdistuvat rasiteoikeudet ja velvollisuudet.
- 4 Myyjä vastaa tontteihin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vastaa tonteista kaupantekovuodelta 2022 maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja ostaja vuodesta 2023.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa tontin lohkomiskustannuksista.
- 5 Ostaja on tutustunut seuraaviin tontteja koskeviin asiakirjoihin:
 - lainhuutotodistukset
 - rasiustodistukset
 - kiinteistörekisteriotteet
 - kaavakartat ja –määräykset
 - naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset

- 6 Myytävällä vuokra-alueella (tontit 22697/18, 19 ja 20) on ollut voimassa liike- ja toimistoalueen vuokrasopimus (nro 24218, vuokraustunnus T1122-14) kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka. Vuokra-alue myydään em. vuokrasopimuksessa mainitun vuokralaisen sijasta vuokralaisen osoittamalle S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahastolle.
- Mainitun vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli myytävillä tonteilla 22697/18, 19 ja 20 (entisellä vuokra-alueella) havaitaan maaperän pilaantumista, ostaja vastaa kustannuksellaan sekä aikaisempien vuokrasuhteiden aikana että tämän kaupan jälkeen tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta. Ostaja on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan po. tonttien maaperän sekä poistamaan maaperästä tarvittaessa mahdolliset jätteet, rakenteet, perustukset ym.
- 7 Ostaja on tarkastanut tontit, niiden alueet sekä rajat. Ostaja on todennut tonttien ominaisuuksiltaan vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 8 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
- 9 Helsingin kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontilla maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eikä rakennusluvan mukaista käyttöä.
- 10 Vuokralaiset maksavat kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.
- 11 Ostaja on velvollinen noudattamaan tontille sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien (jäljempänä lämpökaivot) toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja kauppakirjassa olevia ehtoja.
- Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää lämpökaivojen sijoittamisen tontille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta lämpökaivoja 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 tontin osan, johon lämpökaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

RASITESOPIMUS

1. Osapuolet

Tontti 91-22-697-1 rasitettuna tonttina:

Osoite: Elimäenkatu 2-6

Omistaja: Kiinteistö Oy Sturenportti

Tontti 91-22-697-17 oikeutettuna tonttina:

Osoite: Teollisuuskatu 15

Omistaja: Helsingin kaupunki

Vuokralainen: Helsingin Teollisuuskatu 13 Oy

2. Käyttöoikeus

Tontilla 91-22-697-17 on pysyvä oikeus kulkuyhteyteen tontin 91-22-697-1 alueella liitekartan osoittamassa paikassa.

Käyttöoikeusalue on tonttien 91-22-697-17 ja 91-22-697-1 yhteisessä käytössä.

3. Rakentaminen

Kulkuyhteys on valmiiksi rakennettu.

4. Kunnossapito

Kulkuyhteyden kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista vastaavat tontti 91-22-697-1 ja tontin 91-22-697-17 vuokralainen yhteisesti käyttöoikeusalueen käytön suhteessa.

Kunnossapidolla tarkoitetaan talvihoitoa, puhtaanapitoa ja rakenteiden kunnossapitoa.

5. Korvaukset

Käyttöoikeudesta ei suoriteta korvauksia.

6. Sopimuksen voimaantulo

Sopimus astuu voimaan, kun se on allekirjoitettu.

Sopijapuolet sitoutuvat siirtämään sopimuksessa mainitut ehdot myös kiinteistöjen uusia omistajia tai haltijoita koskeviksi.

7. Rasitteen perustaminen

Sopimuksen osapuolilla on toista osapuolta enempää kuulematta oikeus hakea käyttöoikeuden merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Käyttöoikeuden kiinteistörekisteriin merkitsemisen kustannuksista vastaa tontin 91-22-697-17 vuokralainen.

8. Vastuun rajaaminen

Helsingin kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kyseisten kiinteistöjen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä tai mikäli sopimusta joudutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.

Kaupungin omistuksessa olevaan tonttiin kohdistuvista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista ja kustannuksista vastaa em. tontin vuokralainen. Vuokralaiselta veloitettavien maksujen tulee perustua todellisiin kustannuksiin ja olla maksajan kannalta kohtuullisia sekä tarpeellisia tontin käytön kannalta.

Kaupunki sitoutuu kuitenkin vastaamaan siitä, että tontin omistusoikeuden ja/tai vuokraoikeuden luovutusten yhteydessä tässä sopimuksessa sovitut oikeudet ja velvollisuudet siirretään sitovasti luovutuksensaajalle.

Rasitesopimus tullaan liittämään tämän sopimuksen osapuolena olevan tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi.

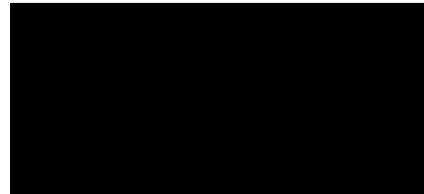
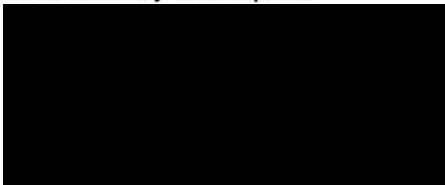
Tämä rasitesopimus on tehty neljänä (4) kappaleena, yksi (1) kappale kullekin sopimuksen mukaiselle osapuolelle ja yksi (1) rasitetoimituksen asiakirjoihin liitettäväksi.

Helsingissä

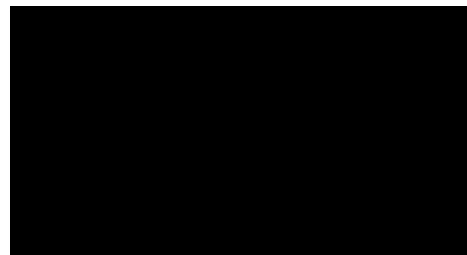
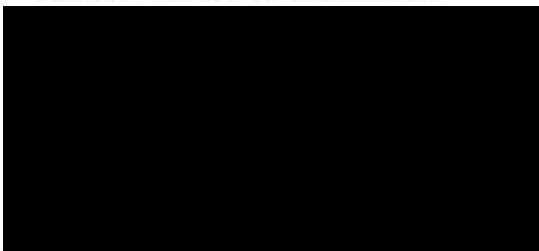
26 päivänä

loka kuuta 2021

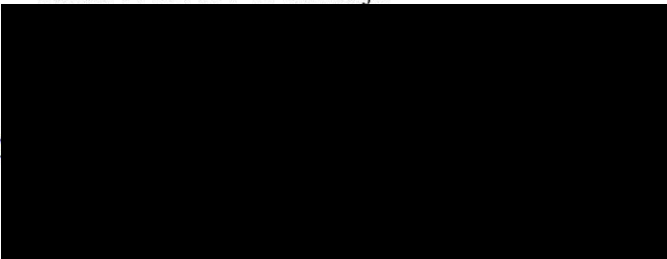
Tontin 91-22-697-1 omistaja
Kiinteistö Oy Sturenportti



Tontin 91-22-697-17 vuokralainen



Tontin 91-22-697-17 omistaja



Liitteenä kartta kulkuyhteyden sijainnista

LIITEKARTTA RASITESOPIMUKSEEN

Osapuolet:

Tontti 91-22-697-1 rasitettuna

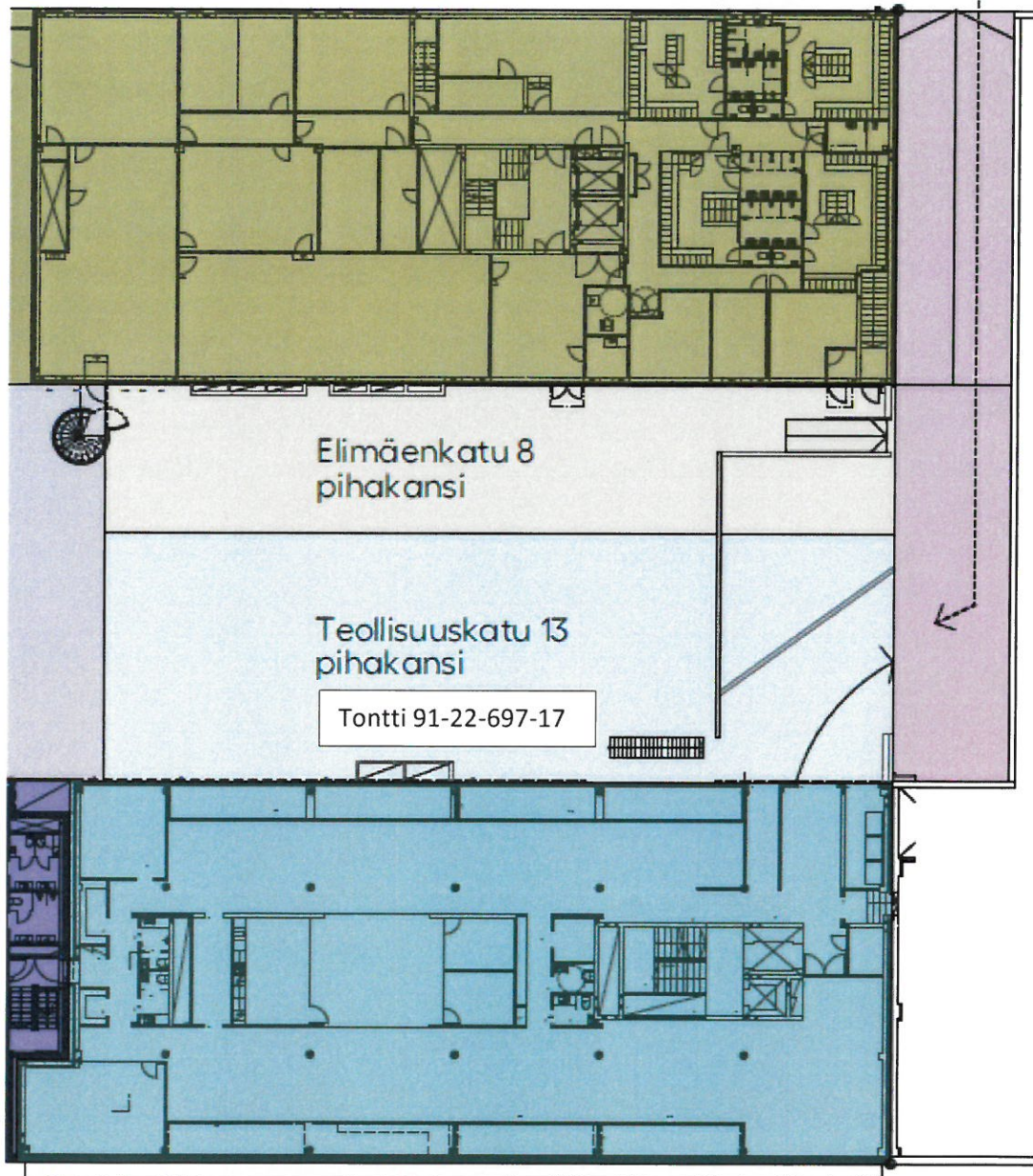
Tontti 91-22-697-17 oikeutettuna

Rasitealue:



En pihalle
porttikongista

Ajo pihalle Sturenportin
rakennuksen porttikongista
(käyttöoikeusrasite)



Tontti 91-22-697-1

Elimäenkatu 8
pihakansi

Teollisuuskatu 13
pihakansi

Tontti 91-22-697-17

Teollisuuskatu 13

26.10.2021
Laura Mäkelä
Laura Mäkelä