

## LUONNOS

## VUOKRAOIKEUDEN KAUPPAKIRJA

## OSAPUOLET

MYYJÄ Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1  
Y-tunnus: 0235831-3  
Panuntie 4 / PL 401  
00601 HELSINKI  
(jäljempänä Myyjä)

OSTAJA Helsingin kaupunki  
Y-tunnus: 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu  
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(jäljempänä Kaupunki)

## KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunginhallitus **xx.xx.2024**, § xxx.

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

## MYYJÄN PÄÄTÖS

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n hallituksen **xx.xx.2024** tekemään päätökseen.

## KAUPAN TAUSTA

Kyseessä on vaihtokauppa, jonka osana Kaupunki ostaa Myyjältä korttelin 45135 rakentamattoman pohjoisosan vuokraoikeuden. Tämä mahdollistaa Helsingin Asumisoikeus Oy:n pitkään suunnitellun asumisoikeustalon rahoituksen ja rakentamisen ennen Suomen valtion asumisoikeusjärjestelmän rahoituksen lakkauttamista koskevan päätöksen voimaantuloa.

Vaihdon osana Kaupunki myy erillisellä kauppakirjalla Myyjälle sen vuodesta 1964 vuokraaman tontin pääosan uuden asemakaavan mukaisine rakentamattomine tontinosineen. Uuden asemakaavan toteuttaminen vaatii maanvuokralaisen omistamien

## LUONNOS

nykyisten vuokratyössä olevien asuinkerrostalojen purkamista ja puuttuvien tontinosien hankkimista yksiin käsiin.

### KAUPAN KOHDE

Vuokraoikeus karttaliitteen nro 1 mukaiseen osaan vuokraoikeutta 91-45-135-1-L1 (vuokraus A1145-90, vuokrasopimus 8094) sillä sijaitsevina rakenteineen. Kaupunki omistaa vuokraoikeuden kohteena olevan tontin 91-45-135-1 maapohjan.

Pinta-alaltaan noin 1 796 m<sup>2</sup>:n suuruinen kaupan kohde sijaitsee Myllypurossa osoitteessa Myllymatkantie 1. Alue on pääosin rakentamaton.

Kaupan kohde on voimassa olevassa asemakaavassa nro 12505 osoitettu osaksi tonttijaon mukaista kerrostalotonttia 45135-2 ja sen osuus tontin rakennusoikeudesta on noin 2 480 k- m<sup>2</sup>. Kaupan kohteen pysäköinti on perustettavien rasiitteiden ansiosta toteutettavissa kokonaan pihapaikoituksena.

### KAUPPAHINTA

Seitsemänsataaneljäkymmentäviisituhatta (745 000) euroa.

### MAKSUTAPA

Kauppahinta muodostaa Kaupungin ja Myyjän välisessä samaan aikaan allekirjoitettavassa kiinteistön kauppakirjassa kyseisen kauppahinnan osan ensimmäisen maksuerän. Myyjä ja Kaupunki kuittaavat tämän kauppakirjan allekirjoituksella kauppahinnan kokonaisuudessaan maksetuksi.

### OMISTUS JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy heti Kaupungille. Myyjän vuokraoikeus kaupan kohteeseen lakkaa samalla, ellei se jo aiemmin ole päättynyt.

Myyjällä on oikeus käyttää aluetta toistaiseksi, jonka aikana Myyjä vastaa rakennelmien, rakenteiden ja maapohjan kaikista hoito-, korjaus- ja kunnossapitokustannuksista sekä niihin liittyvästä vaaranvastuusta. Kumpikin osapuoli voi 6 kk etukäteen kirjallisesti ilmoittamalla yksipuolisesti päättää alueen käyttöoikeuden.

### MUUT EHDOT

#### Kiinnitykset ja rasitteet

Kaupan kohde myydään kirjatuista kiinnityksistä ja muista rasituksista ja vallintarajoituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana.

## LUONNOS

Myyjä sitoutuu kustannuksellaan vapauttamaan kaupan kohdetta rasittavat kiinnitykset ja vallintarajoitukset.

Vuokraoikeuteen kohdistuu laitoskiinnitykset 14.8.2003 / 9448, 12.12.2002 / 15492, 2.9.2002 / 11055 ja 28.11.2005 / 14334-14340. Liitteenä olevan xx.xx.2024 päivätyn laitoksen rasiustodistuksen mukaan vuokraoikeuteen ei kohdistu muita kiinnityksiä.

Myyjä valtuuttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä Kaupungin hakemaan maanvuokraoikeuden lakkauttamista sekä kiinnitysten kuolettamista. Myyjä vastaa vuokraoikeuden muutoksesta aiheutuvista Maanmittauslaitoksen ja pantinhaltijan mahdollisista kustannuksista.

### Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Kauppahinnan maksamisvuoden koko kiinteistöveron maksaa se Osapuoli, joka omistaa kaupan kohteen kiinteistöveron määräytymishetkellä.

Kaupunki vastaa kustannuksellaan kaupan seurauksena tarvittavista mahdollisista tonttijaon muutoksista sekä kaupan kohteen lohkomiskustannuksista.

### Myyntivoiton verotus

Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvistä myyntivoiton veroseuraamuksista.

### Tutustuminen kaupan kohteeseen

Kaupungille on varattu tilaisuus tutustua haluamassaan laajuudessa kaupan kohteen alueeseen.

Kaupunki on tutustunut seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:

- maanvuokrasopimus
- vuokraoikeustodistus
- vuokraoikeuden rasiustodistus
- kaavakartat ja –määräykset
- naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset.

## LUONNOS

Kaupunki on tarkastanut kaupan kohteen alueen ja rajat. Kaupunki on todennut sen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

### Pilaantunut maaperä ja kaupan kohteessa olevat jätteet (v)

Kaupunki toteaa, että kaupan kohde on ollut Myyjällä vuokralla vuodesta 1964 lähtien. Myyjä vastaa siten kustannuksellaan kaupan kohteen mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta ja sen puhdistamisesta sekä maaperän jätteiden poistamisesta.

Myyjä ilmoittaa, ettei sen tiedossa ole, että kaupan kohteessa olisi harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli kaupan kohteessa kuitenkin todetaan ennen sen luovuttamista aiheutunutta maaperän pilaantumista, jolla on puhdistustarve, vastaa Myyjä kustannuksellaan kaupan kohteen maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Puhdistaminen tehdään kaupantekohetkellä voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. Puhdistaminen on toteutettava kaupan kohteen rakentamisaikataulujen edellyttämällä tavalla.

Myyjä vastaa myös kaupan kohteen mahdollisten maaperässä olevien rakennus- ja muiden jätteiden sekä vanhojen rakenteiden poistamisen aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista, mikäli niistä aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ylittävät 20 000 euroa (alv 0 %).

Edellä mainittujen kustannusten korvausvastuiden toteutuminen edellyttää, että korvattavista toimenpiteistä sekä kustannuksista on sovittu osapuolten kesken ennen niiden toteutusta.

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

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja jätteistä sekä vanhoista rakenteista on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Kaupunki vastaa pilaantumisesta ja jätteistä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

## LUONNOS

### Johtosiirrot

Myyjä vastaa kustannuksellaan tarvitsemiensa talojohtojensa pikaisesta siirtämisestä kaupan kohteesta yhdessä Kaupungin kanssa sovittavaan paikkaan (mm. kaupan kohteen alueella kulkeva telekaapeli). Kaupungilla on oikeus siirtää nämä johdot Myyjän kustannuksella, mikäli tontin rakennustyöt sitä edellyttävät, eikä Myyjä ole siirtoa tehnyt. Kaupunki vastaa muiden kaupan kohteessa sijaitsevien johtojen siirtämisestä kustannuksellaan.

### Rakennukset ja rakenteet (V)

Ellei Myyjä kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen käyttöoikeusaikansa päättymiseen mennessä ole poistanut tai purkanut kaupan kohteessa olevia rakennuksia tai rakennelmia (jätekatos ja hiekkasiilo), Kaupunki poistaa tai purkaa ne kustannuksellaan. Kaupunki ei maksa rakenteiden poistosta korvausta Myyjälle tai peri kustannuksia Myyjältä.

### Autopaikkojen siirto- ja toteuttamiskustannukset

Myyjä vastaa kustannuksellaan kaavamuutoksen toteuttamisen mahdollisesti aiheuttamista nykyisten autopaikkojen siirto- ja toteuttamiskustannuksista.

### Erillinen yhteisjärjestelysopimus

Myyjä sitoutuu tekemään kaupan kohteen ja tonttijaon mukaisten tonttien 45135-3 ja 45135-4 välisen erillisen yhteisjärjestelysopimuksen, mikäli ilmenee tarvetta sopia uusista kaikkia yhteisjärjestelysopimuksen kiinteistöjä palvelevista yhteisjärjestelyistä tai rasitteenluontoisista ehdoista. Sopimus on tehtävä, kun ensimmäisenä toteutettava rakennushanke sitä vaatii. Lisäksi Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan kaupan kohteen rakennushankkeen mahdollisimman suotuisaan etenemiseen.

### Perustettavat rasitteet (v)

1. Tonttijaon mukaisen tontin 45135-3 itäreunaan perustetaan kaupan kohteen hyväksi liitekartan mukainen uusi väliaikainen pysäköintirasite 13 autolle. Rasite on voimassa, kunnes tontin 45135-4 alueelle perustettava pysyvä rasite on mahdollista toteuttaa, enintään kuitenkin 31.12.2050 asti. Kaupan kohde vastaa kustannuksellaan autopaikkojen rakentamisesta, hoitamisesta ja tekemiensä rakenteiden poistamisesta rasitteen päättyessä. Rasitteesta ei peritä erillistä korvausta.

## LUONNOS

2. Tonttijaon mukaisen tontin 45135-4 länsireunaan perustetaan kaupan kohteen hyväksi liitekartan mukainen uusi pysyvä pysäköintirasite 13 autolle ja siihen kadulta johtava liitekartan 2 mukainen kulku- ja johtorasite. Johtorasite sallii sähköjohdon sekä johtoon liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamisen ja käyttämisen kulku- ja pysäköintirasitteiden alueella. Rasitealue voidaan ottaa käyttöön vasta tontin 45135-4 asemakaavan mukaisen rakentamisen sen salliessa, kuitenkin viimeistään 1.1.2049 alkaen. Kaupan kohde vastaa kustannuksellaan autopaikkojen rakentamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta. Rasitteesta ei peritä erillistä korvausta. Rasitettu tontti saa rasiteoikeudesta huolimatta käyttää pysyvällä rasitealueella sijaitsevaa kulkuväylää korvauksetta.
3. Kaupunki tai sen tuleva vuokralainen vastaa kustannuksellaan uusien rasitteiden perustamis- ja rekisteröintikustannuksista.

### Mahdolliset erimielisyydet

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet ensiasteena Helsingin käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Helsingissä XX.xx.2024

Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1  
NN, valtakirjalla

Helsingin kaupunki  
NN

LIITTEET 1. Kartta kaupan kohteesta  
2. Kartta perustettavista rasitteista  
3. Vuokraoikeuden rasiustodistus

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500 / A3

Kartta n:o  
NA51/24032

Kunta Kaupunginosa  
Helsinki 45. Vartiokylä

Kortteli Laskija: Karttalehti:  
45135 RSu 679503

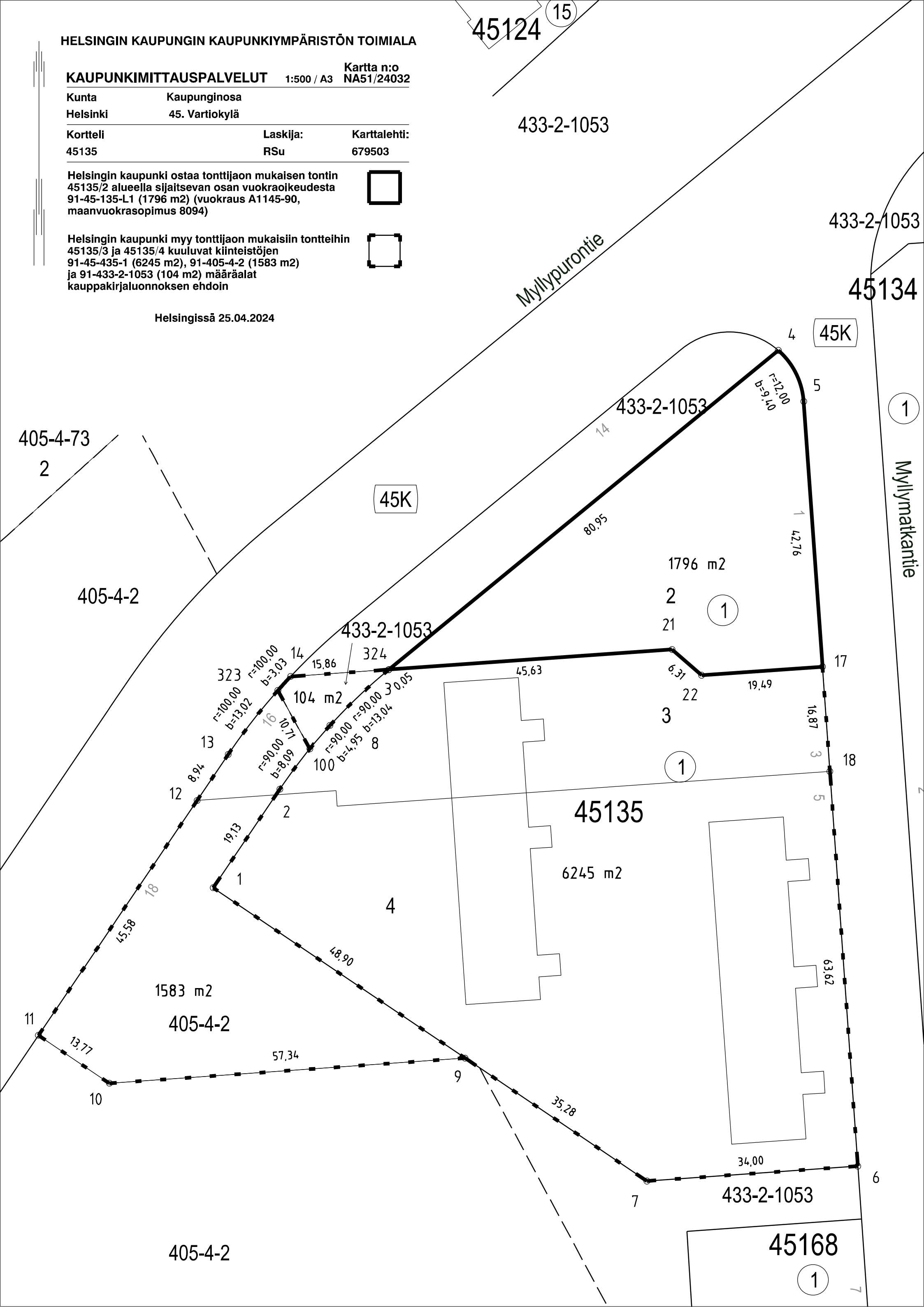
Helsingin kaupunki ostaa tonttijaon mukaisen tontin  
45135/2 alueella sijaitsevan osan vuokraoikeudesta  
91-45-135-L1 (1796 m<sup>2</sup>) (vuokraus A1145-90,  
maanvuokrasopimus 8094)



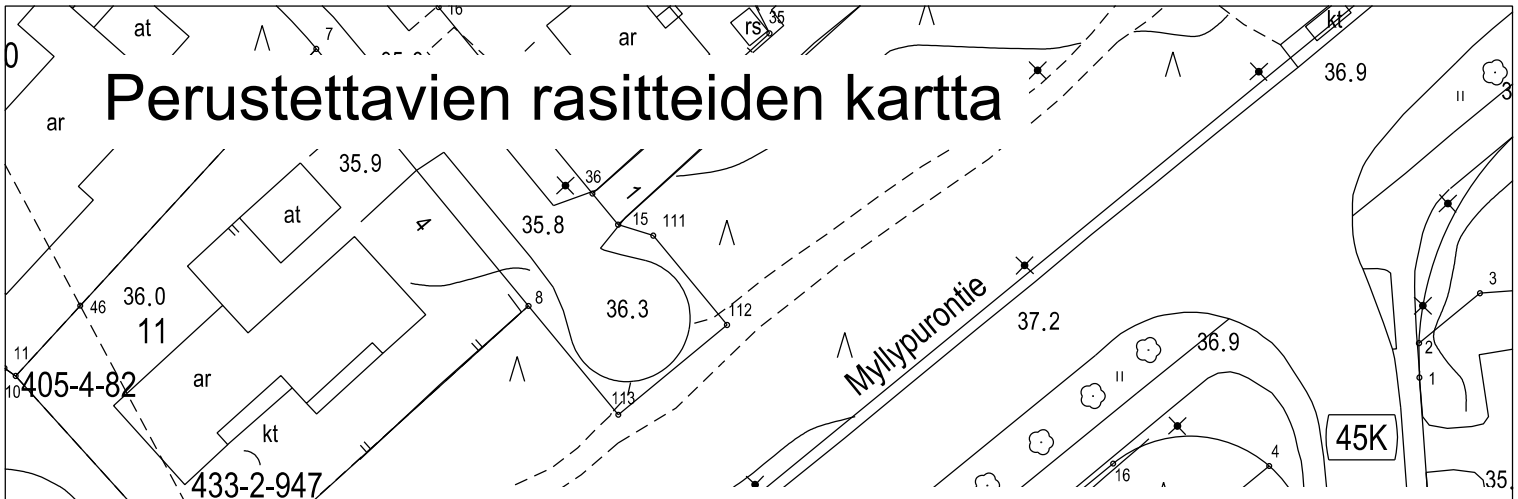
Helsingin kaupunki myy tonttijaon mukaisiin tontteihin  
45135/3 ja 45135/4 kuuluvat kiinteistöjen  
91-45-435-1 (6245 m<sup>2</sup>), 91-405-4-2 (1583 m<sup>2</sup>)  
ja 91-433-2-1053 (104 m<sup>2</sup>) määräalat  
kaupunkirajaluonnoksen ehdoin



Helsingissä 25.04.2024

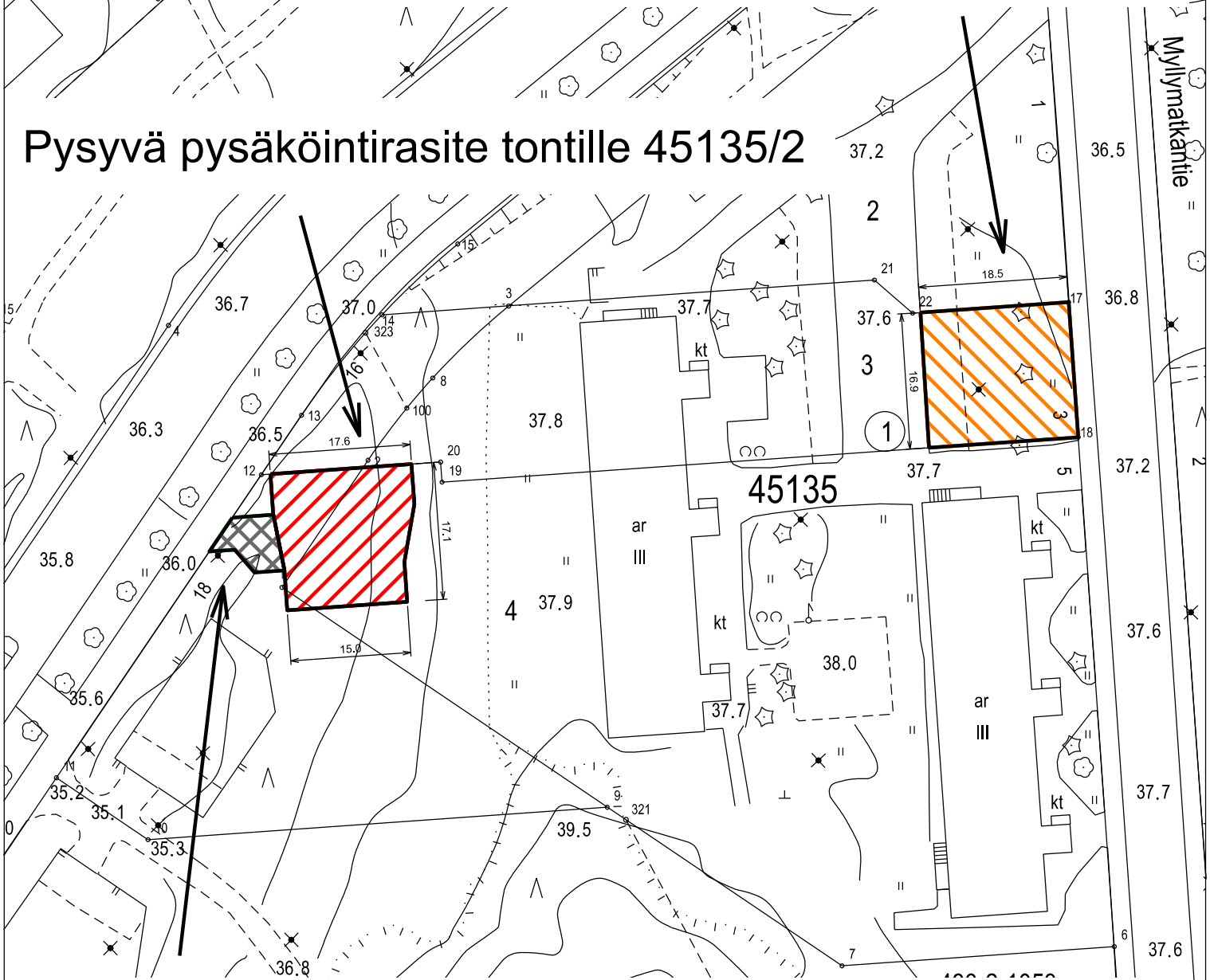


# Perustettavien rasitteiden kartta



## Tilapäinen pysäköintirasite tontille 45135/2

## Pysyvä pysäköintirasite tontille 45135/2



## Enimmillään noin 7 m leveä johto- ja kulkurasite tontille 45135/2

mittakaava 1:750

