


Kaupan osapuolet

Myyjä Helsingin kaupunki 1/1
 Y-tunnus 0201256-6
 Kaupunkiympäristön toimiala
 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
 PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä "Myyjä"

Ostaja Kahvimo Oy
 Fabianinkatu 31 C HELSINKI
 Y-tunnus 2007734-7


Jäljempänä "Ostaja"

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Tonttipäällikkö pp.kk.vvvv §

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

Kaupan kohde

Helsingin Taka-Töölön kaupunginosassa kiinteistöllä 91-14-9903-37, osoitteessa Mechelininkatu 36, 00260 Helsinki sijaitsevat seuraavat rakennukset tarpeistoinen;

- Pauligin huvila (jäljempänä "Rakennus") pinta-alaltaan n. 660 k-m² ja
- kivirakenteinen maakellari.

(jäljempänä yhdessä "Kaupan kohde").

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan kaupan kohteena olevan rakennuksen, rakennelmien ja laitteiden luovutusta. Samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoitettavalla erillisellä maanvuokrasopimuksella Ostajalle perustetaan kirjaamiskelpoinen vuokraoikeus Myyjän omistamaan noin 1825 m²:n suuruiseen vuokra-alaan kiinteistöstä 91-14-9903-37 (jäljempänä "Vuokra-alue"), jolla myös Kaupan kohde sijaitsee.

Kauppan kohde kuuluu voimassa olevassa asemakaavassa 9133 (vahvistettu 5.8.1986) VP-eli puistoalueeseen kuuluvaan rakennusalaan, jolle saa sijoittaa kerho- ja kokoontumistiloja. Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla alueella ja se myydään kaavan mukaiseen käyttöön.

Ostaja on tietoinen seuraavista kaupan kohteeseen kohdistuvista suojelumerkinnöistä

sr-1 = suojeltava rakennus (Villa Paulig, Rakennus)

Rakennusta ei saa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Päärakennusta ympäröivä puisto on kaavamerkinnällä VP = Puisto

Puistosta on tehty puistosuunnitelma, jossa on määritelty Vuokra-alue, joka ilmenee maanvuokrasopimusluonnoksesta.

Puiston suunnitelma Pauligin huvilan Vuokra-alue kuuluu puistosuunnittelualueeseen. Laaditun puistosuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteutus on tällä hetkellä ajoitettu vuodelle 2026. Puiston toteutuksen yksityiskohdista ja muun muassa toivotusta toteutuksen aikataulusta voidaan keskustella Maisema- ja yleissuunnittelu / Läntinen tiimi kanssa. Puistohankkeen toteutus on riippuvainen kaupungin käytettävissä olevista määrärahoista. Rakennuksen toimintojen aiheuttamat muutokset pihapiiriin (esim. terassi, jätehuolto) ostaja toteuttaa ne erillisellä luvalla ja vastaa kustannuksista. Vuokra-alueella on myös mm suojeltuja puita ja kasveja, joita ei saa hävittää.

Maanvuokraoikeus

Rakennuksen kaupan yhteydessä Myyjän ja Ostajan välillä allekirjoitetaan Maanvuokrasopimus koskien edellä sanottua Vuokra-alueen vuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin. Vuokrasopimuksen allekirjoittaminen on ehto tämän kaupan toteutumiselle.

Kaupan ehdot

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Kaupan kohteen kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista vapaana on yhteensä miljoona kaksikymmentäyhdeksäntuhatta yhdeksänsataayhdeksänkymmentäyhdeksän (1 029 999) euroa.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen. Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kaupan osapuolet toteavat, että mikäli kauppakirjassa mainittujen pinta-alojen todetaan poikkeavan todellisista pinta-aloista, eroavaisuudella ei ole vaikutusta kauppahintaan.

1.1 Maksutapa

Ostaja on maksanut koko kauppahinnan kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus TO XXXX).

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Täysi omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun sekä Vuokra-aluetta koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus että tämä rakennuksen myyntiä koskeva kauppakirja on allekirjoitettu.

Selvyydeksi todetaan, että Vuokra-aluetta koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

3. Rasitukset, rasitteet, erityiset oikeudet ja vallintarajoitukset

Myyjä vakuuttaa, että Kaupan kohteeseen ei kohdistu mitään kiinnityksiä, erityisiä oikeuksia, vallintarajoituksia tai muita vastaavia kolmansien oikeuksia eikä vastaavia kiinnityshakemuksia ole viireillä.

4. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja maksuista sekä velvoitteista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettaviksi vasta tämän jälkeen. Myyjä vastaa Kaupan kohteesta vuodelta 2022 maksuun pannusta kiinteistöverosta ja Ostaja vuodesta 2023 alkaen.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen liittyvistä hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko. kustannuksista vastaa Ostaja. Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle samalla, kun se saa hallintaoikeuden Kaupan kohteeseen.

Myyjä ja Ostaja ovat tietoisia tähän kauppaan liittyvistä veroseurauksista.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta.

Kauppan kohteeseen ei kohdistu Ostajaa velvoittavia kirjallisia eikä suullisia sopimuksia lukuun ottamatta tässä kauppakirjassa viitattut sopimukset.

5. Liittymäsopimukset

Kauppan kohteeseen kohdistuvat voimassa olevat kunnallistekniset liittymät (mm. sähkö-, vesi-, ja viemäri liittymäsopimukset) siirtyvät Ostajalle vastikkeetta tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Myyjä on maksanut kaikki liittymäsopimukseen perustuvat liittymä- ja muut maksut. Ostaja tekee itse tarvittavat käyttösopimukset sekä vastaa käyttömaksuista sekä sitoutuu noudattamaan liittymien kaikkia sopimusehtoja. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirtämisestä hallintaansa.

6. Irtain omaisuus

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä sellaisen sisällymisestä kauppaan ole tehty eri sopimustakaan.

7. Kohteen laatu ja kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen Kaupan kohde on kaavoituksessa osoitettu ja kaavan tuomista rajoituksista. Kohde sijaitsee asemakaava-alueella.

Ostaja ottaa rakennukset, rakenteet ja laitteet vastaan siinä kunnossa ja niissä olevine tarpeistoineen kuin ne Ostajalle esiteltäessä olivat.

Ostaja vakuuttaa noudattaneensa Kaupan kohteena olevien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden tarkastuksessa huolellisuutta. Ostaja on todennut Kaupan kohteena olevien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ominaisuuksiltaan vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja on tarkastanut Vuokra-alueen rajat ja sen alueen sekä sillä sijaitsevat rakennukset.

Ostaja on tietoinen siitä, että Kaupan kohteen käyttö edellyttää jatkossa peruskorjaus- ja kunnostustoimenpiteitä.

Kuntotarkastuksessa mainitut viat ja puutteet ja korjaustarve on otettu huomioon maksetussa kauppahinnassa.

Ostaja on tutustunut seuraaviin rakennuksiin ja maapohjaa koskeviin asiakirjoihin:

- Pohjapiirustukset
- Rakennetekninen kuntoarvio 2017 ja päivitys 2022
- Asbesti- ja haitta-aine kartoitus 2020
- Johtokartta
- Kaavaote, ajantasainen
- Rakennushistoriallinen selvitys RHS
- Vesi- ja liitoskohtalausunto
- Puistosuunnitelma (piirustus)
- Maanvuokrasopimus luonnos
- Liitoskohtalausunto
- Myyntiesite

Myyjä ja Ostaja sopivat tähän kauppaan ja sen ehtoihin liittyen, että Myyjä ei millään osin ja millään perusteella voi joutua vastuuseen Maakaaren 2 luvussa tarkoitetuista kaupan kohteen mahdollisista laaturiveistä.

Erikseen todetaan, ettei Myyjällä ole mitään vastuuta Rakennuksessa olevan keittiölaitteiston toimivuudesta tai käyttökunnon puolesta.

9. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Tähän kauppaan liittyvästä vuokraoikeuden kirjaamisen kustannuksista vastaa Ostaja.

10. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda sovintoon, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa. Ostajan tulee ilmoittaa kaikki tähän kauppaan perustuvat vaatimuksensa Myyjälle viipymättä, kun Ostaja sai tiedon tällaisen vaatimuksen perusteesta, kuitenkin viimeistään 12 kuukauden kuluessa kaupanteosta. Tämä ei kuitenkaan koske vaatimuksia, jotka perustuvat Myyjän oikeuteen myydä Rakennus ja luovuttaa Vuokra-alue vuokralle.

Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu samanlaiset kappaleet Myyjälle ja Ostajalle.

Päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä _____ päivänä kuuta 2022

Helsingin kaupunki

Kahvimo Oy
