

KAUPPAKIRJALUONNOS

KAUPAN OSAPUOLET

MYYJÄ

Spoki Oy
Y-tunnus 2704587-4
c/o Sponda Oy
PL 940
00101 HELSINKI

(jäljempänä "Myyjä ja Luovuttaja")

OSTAJA

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

(jäljempänä "Ostaja tai Luovutuksen saaja")

Jäljempänä Myyjä ja Ostaja tai Luovuttaja ja Luovutuksen saaja yhdessä "Osapuolet".

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta pp. mm.2024 (xxx §)
Kaupunginhallitus pp.mm.2024 (xxx §)

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

PERUSTE

Kauppa perustuu asemakaavan muutokseen nro 12602 liittyvään Myyjän ja Ostajan väliseen maankäytösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen.

KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena on liitekarttojen nro NA51/22028 – 22035 ja NA51/23024 mukaiset alueet:

1. Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kiinteistöstä 91-402-4-19 noin 1 446 m²:n suuruinen

määräala suojaviheralueeseen 91-33-9908-1 (EV). Kohteen 1. arvo on 36 150 euroa.

2. Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kiinteistöstä 91-402-4-19 yhteensä noin 18 789 m²:n suuruinen määräala, josta noin 16 648 m² lähivirkistysalueeseen 91-33-9903-4 (VL) ja noin 2 141 m²:n suuruinen alue vesialueeseen 91-33-9909-1(W). Kohteen 2. arvo on 416 628 euroa.
3. Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kiinteistöstä 91-402-4-19 noin 9 633 m²:n suuruinen määräala suojaviheralueeseen 91-33-9908-10 (EV). Kohteen 3. arvo on 240 825 euroa.
4. Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kiinteistöstä 91-436-3-12 noin 84 908 m²:n suuruinen määräala retkeilyalueeseen 91-17-9905-1 (17R1). Kohteen 4. arvo on 2 334 970 euroa.
5. Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kiinteistöstä 91-436-3-12 noin 43 m²:n suuruinen määräala suojaviheralueeseen 91-17-9908-3 (EV). Kohteen 5. arvo on 1 505 euroa.
6. Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kiinteistö 91-436-1-24, pinta-ala noin 40 242 m², josta noin 37 602 m² retkeilyalueeseen 91-17-9905-6 sekä noin 2 640 m² suojaviheralueeseen 91-17-9908-3 (EV). Kohteen 6. arvo on 1 408 470 euroa.
7. Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) kiinteistö 91-54-201-2 pinta-ala noin 1 034 m² vesialueeseen 91-54-9909-1 (W). kohteen 7. arvo on 207 euroa.
8. Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila) kiinteistöstä 91-429-3-305-M603 noin 9 m²:n suuruinen määräala katualueeseen 91-39-9901-0. Kohteen 8. arvo on 450 euroa.
9. Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) kiinteistöstä 91-428-3-10-M601 yhteensä noin 409 m²:n suuruinen määräala, josta noin 192 m² katualueeseen 91-46-9901-0 ja noin 217 m² liikennealueeseen. Kohteen 9. arvo on 9 203 euroa.

KAUPPAHINTA JA MAKSAMINEN

Kauppahinta on neljämiljoonaa neljäsataaneljäkymmentäkahdeksan tuhatta neljäsataakahdeksan (4 448 408) euroa.

Kauppahinta vähennetään Myyjän maksettavaksi tulevasta maan-
käyttökorvauksesta 6 134 000 euroa.

OMISTUS-JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

KIINNITYKSET JA RASITTEET SEKÄ MUUT KÄYTTÖOIKEUDET JA RASITUKSET

Kaupan kohde myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että kiinteistörekisteriin merkittyjen rasitteiden lisäksi kaupan kohteen alueella sijaitsee teknistä infrastruktuuria, jonka mahdollisesta kaupan kohteen käytölle aiheutuvista haitoista ja poistamisesta tai siirtämisestä ei Myyjä ole vastuussa.

VEROT JA MAKSUT

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

Myyjä vastaa kaupan kohteen kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa kaupan kohteen lohkomiskustannuksista.

Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartta ja määräykset
- naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat- ja määräykset

KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen alueet sekä rajat. Ostaja on todennut alueet ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

IRTAIMISTO

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

VASTUUNRAJOITUS

Ostajan on Myyjän tämän sopimuksen perusteella syntyvään korvausvelvollisuuteen vedotakseen esitettävä tähän kauppaan perustuvat vaatimuksensa kirjallisesti Myyjälle viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoituksesta, sillä uhalla, että Myyjän korvausvelvollisuus lakkaa.

Myyjällä ei ole korvausvelvollisuutta, ellei aiheutuneiden vahinkojen yhteismäärä tämän kauppakirjan ja Osapuolten välisen xx.yy.2024 allekirjoitetun luovutuskirjan perusteella ylitä 44.000 euroa. Yksittäistä vahinkoa, joka on pienempi kuin 4.400 euroa, ei huomioida eikä sitä korvata. Myyjän vastuun enimmäismäärä tämän kauppakirjan ja Osapuolten välisen xx.yy.2024 allekirjoitetun luovutuskirjan perusteella rajoittuu yhteensä 222 000 euroon, ellei kyseessä ole tahallinen tai törkeä sopimusrikkomus, tai jos Myyjä ei ole kauppakirjan allekirjoittamishetkellä omistanut kaupan kohdetta, jolloin yläraja on tämän kauppakirjan kauppahinta.

Myyjä ei vastaa miltään osin epäsuorista tai välillisistä vahingoista.

Mikäli Ostaja saa korvauksen aiheutuneesta vahingosta kolmannelta osapuolelta taikka vakuutuskorvauksen, Myyjä vastaa vahingosta ainoastaan siltä osin kuin vahingon määrä ylittää sen korvauksen määrän, jonka Ostaja on saanut kolmannelta osapuolelta tai vakuutusyhtiöltä.

Ostajan oikeussuojakeinot missä tahansa Myyjän virhetilanteessa rajoittuvat kaikilta osin tämän kohdan (Vastuunrajoitus) mukaiseen Myyjän rajattuun korvausvelvollisuuteen eikä Ostajalla ole oikeutta vaatia Myyjän mahdollisten sopimusrikkomusten johdosta mitään muita maakaaren säännöksiin, oikeusperiaatteisiin tai mihin tahansa muuhun perusteeseen perustuvia oikeussuojakeinoja tai seuraamuksia, mukaan lukien kaupan purkua.

Tämän kohdan mukaiset vastuunrajoitukset eivät kuitenkaan sovellu kaupan kohteen maaperää koskeviin vastuisiin, joiden osalta sovelletaan, mitä alla olevassa kohdassa Maaperäehto on sovittu.

MAAPERÄEHTO

Ympäristösuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten sopijapuolet toteavat, että pääosin kaupan kohde on jo pitkään yleisessä käytössä olleita viheraluetta, joilla sijaitsee teknistä infrastruktuuria, mm. Ostajan rakentamia kevyen liikenteen reittejä valaistuksineen, erilaisia johtoja ja kunnallistekniikkatunneli ajoramppeineen. Kaupan kohde 7 on vesialuetta ja kaupan kohteet 8 ja 9 Ostajan rakentamaa katu/liikennealuetta.

Sopijapuolten tiedossa ei ole, että kaupan kohteen alueella olisi harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista. Kaupan kohteen nykyinen käyttö ei edellytä maaperän kunnostustoimenpiteitä, ja kaupan kohde luovutetaan siinä kunnossa kuin se on kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vastaa Luovuttaja niistä lisäkustannuksista, joita Luovutuksen saajalle aiheutuu luovutuksen kohteiden maaperän puhdistamisesta nykyisen asemakaavan mukaiseen käyttöön soveltuvaksi viranomaisien edellyttämässä laajuudessa siltä osin, kuin Luovutuksen saajalle aiheutuvat lisäkustannukset ylittävät kohteiden osalta 20 000 euroa (alv 0 %), ja korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Luovuttajan korvausvelvollisuus ei kuitenkaan koske pilaantumista, joka on aiheutunut Luovutuksen saajan tai Luovutuksen saajan lukuun tai määräysvallassa toimineen toiminnasta. Luovutuksen saajalla on näyttövelvollisuus siitä, että pilaantuminen on aiheutunut muun kuin Luovutuksen saajan, Luovutuksen saajan lukuun tai Luovutuksensaajan määräysvallassa toimineen toiminnasta. Luovuttajan korvausvelvollisuus ei myöskään koske alueen luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Luovutuksen saajan tulee esittää vaatimuksensa Luovuttajaa kohtaan tämän sopimuskohdan perusteella viiden vuoden kuluessa tämän luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Selvyyden vuoksi Luovuttaja ja Luovutuksen saaja toteavat, että ensisijaisesti pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on aina vastuussa pilaantumisen aiheuttaja, eikä tällä sopimuksen kustannusvastuuta koskevalla ehdolla mitään osin vapauteta pilaantumisen aiheuttajaa siihen kohdistuvasta lakisääteisestä vastuusta. Osapuolet toteavat erikseen, että mikäli voidaan osoittaa kaupan kohteen läheisyydessä

sijainneen Pasilan vanhan, vuonna 1963 suljetun kaatopaikan aiheuttaneen maaperän pilaantumista, vastaa mahdollista maaperän puhdistamisen kustannuksista Luovutuksen saajan ja Luovuttajan välisessä oikeussuhteessa Luovutuksen saaja.

Tämän kauppakirjan ja Osapuolten välisen xx.yy.2024 allekirjoitetun luovutuskirjan mukaisten maaperäehto -kohtien mukainen Luovuttajan vastuun enimmäismäärä on yhteensä 2.350.000 euroa.

Luovutuksen saaja vastaa luovutettavalla alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä -kuun xx. päivänä 2024

Spoki Oy

Helsingin kaupunki

LIITTEET

Kaupunkimittaushpalvelun kartat nro NA51/ 22028 – 22035, 23024

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että NN Myyjän puolesta sekä Helsingin kaupungin puolesta 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 säädettyllä tavalla.

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500 / A4

Kartta n:o
NA51/22028

Kunta

Kaupunginosa

Helsinki

33. Kaarela

Kortteli

Laskija:

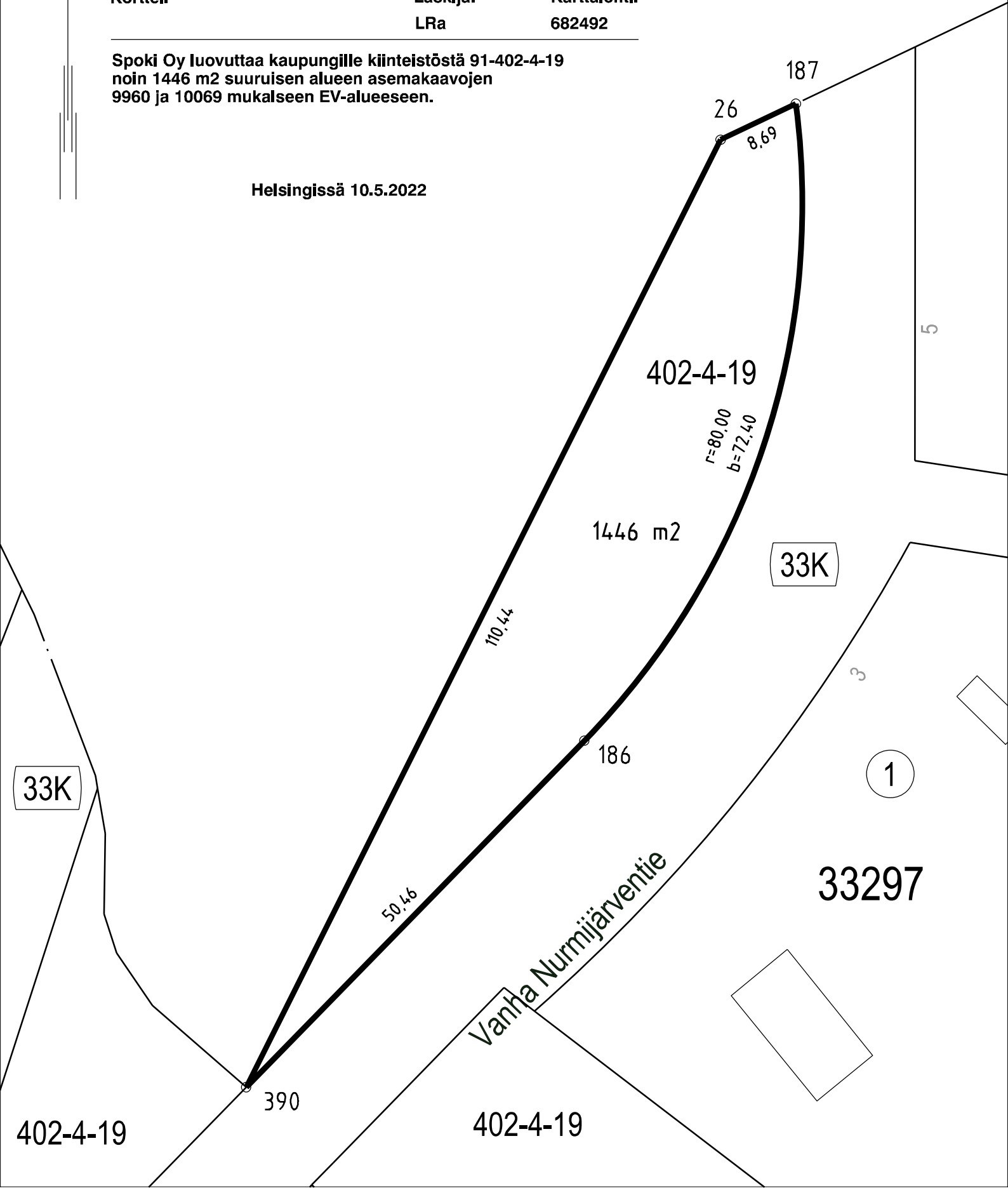
Karttalehti:

LRa

682492

Spoki Oy luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-402-4-19
noin 1446 m² suuruisen alueen asemakaavojen
9960 ja 10069 mukaiseen EV-alueeseen.

Helsingissä 10.5.2022



HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

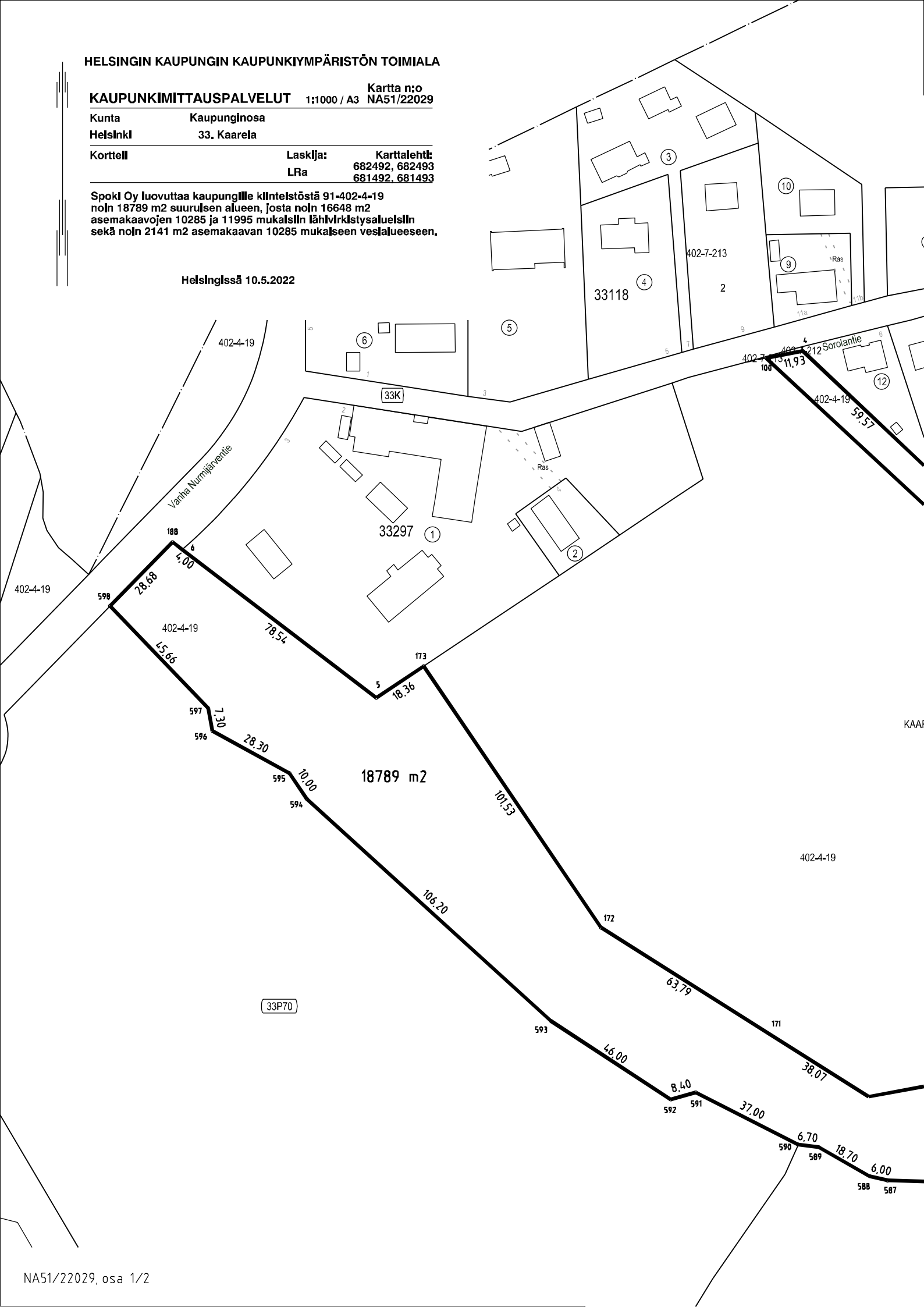
KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:1000 / A3 Kartta n:o NA51/22029

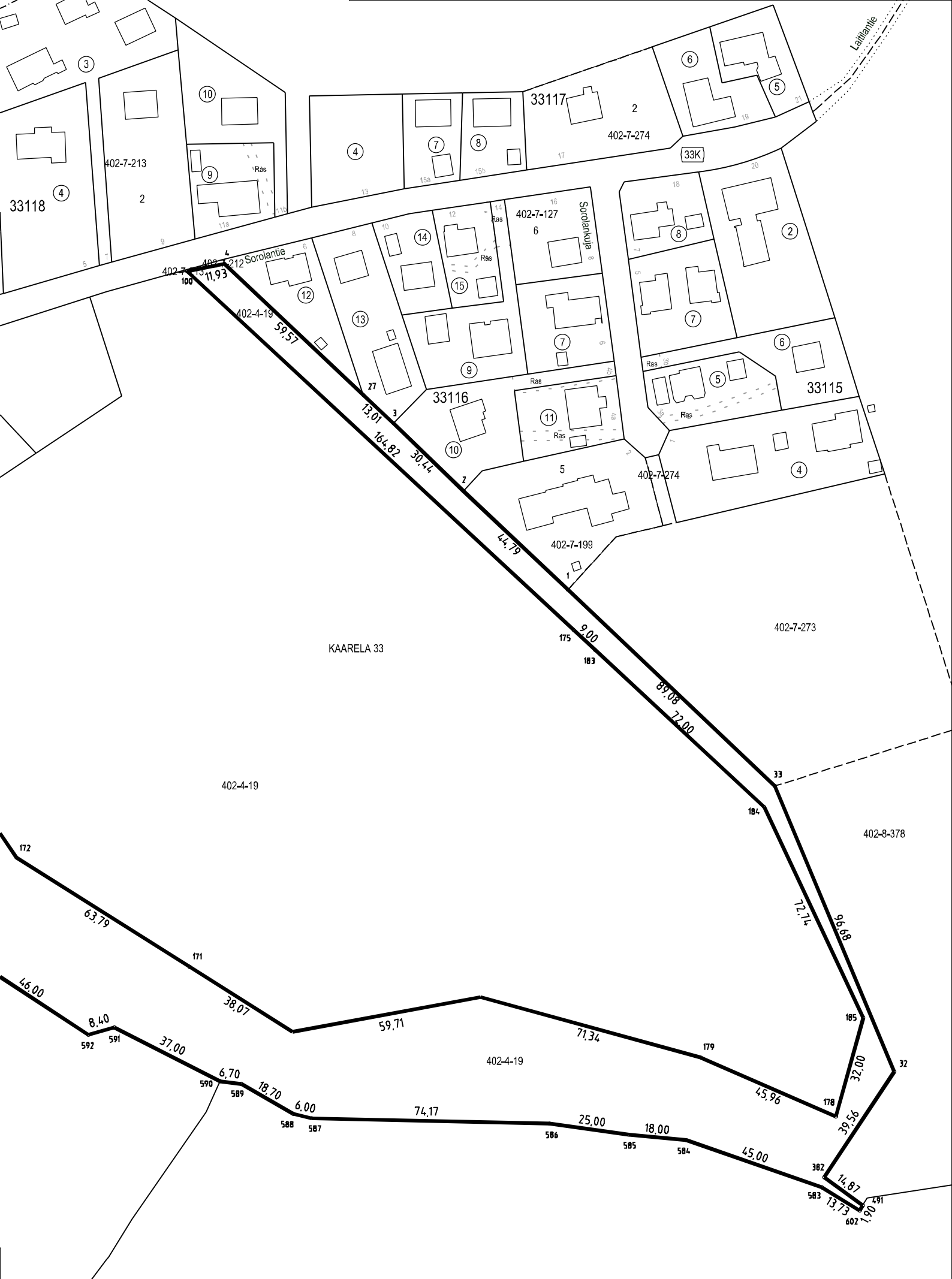
Kunta Kaupunginosa
Helsinki 33, Kaarela

Kortteli Laskija: Karttalehti:
682492, 682493
LRa 681492, 681493

Spoki Oy luovuttaa kaupungille kiinteistöä 91-402-4-19
noin 18789 m² suuruisen alueen, josta noin 16648 m²
asemakaavojen 10285 ja 11995 mukaisiin lähivirkistysalueisiin
sekä noin 2141 m² asemakaavan 10285 mukaiseen vestalueeseen.

Helsingissä 10.5.2022





HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:2000 / A3 Kartta n:o NA51/22031

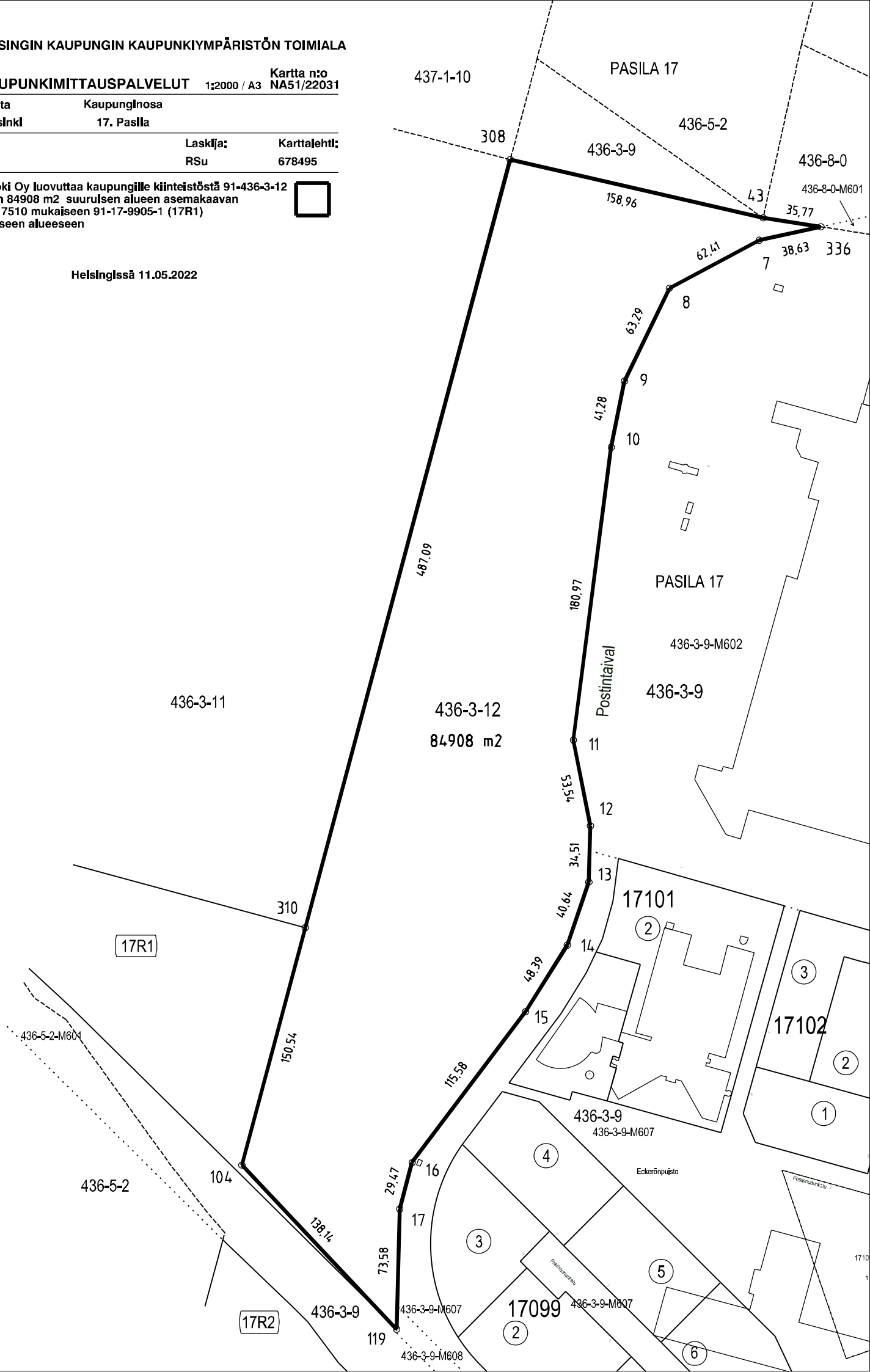
Kunta Kaupunginosa
Helsinki 17. Pasila

Laskija: Karttalehti:
RSu 678495

Spoki Oy luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-436-3-12
noin 84908 m² suuruisen alueen asemakaavan
nro 7510 mukaiseen 91-17-9905-1 (17R1)
ylleeseen alueeseen



Helsingissä 11.05.2022



17E2

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

Kartta n:o
1:500 / A4 NA51/22032

Kunta Kaupunginosa
Helsinki 17. Pasila

Laskija: Karttalehti:
RSu 677495

Spokl Oy luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-436-3-12
noin 43 m² suuruisen alueen asemakaavan
nro 10505 mukaiseen 91-17-9908-3 (17E3)
yleiseen alueeseen



Helsingissä 11.05.2022

895-2-47-Yl.tie

Hakamäentie

436-1-24

436-1-23

17K

358
 $r=30,00$
 $b=14,78$
436-3-12
43
357
15,48
25
436-11-0
19,41

17R2

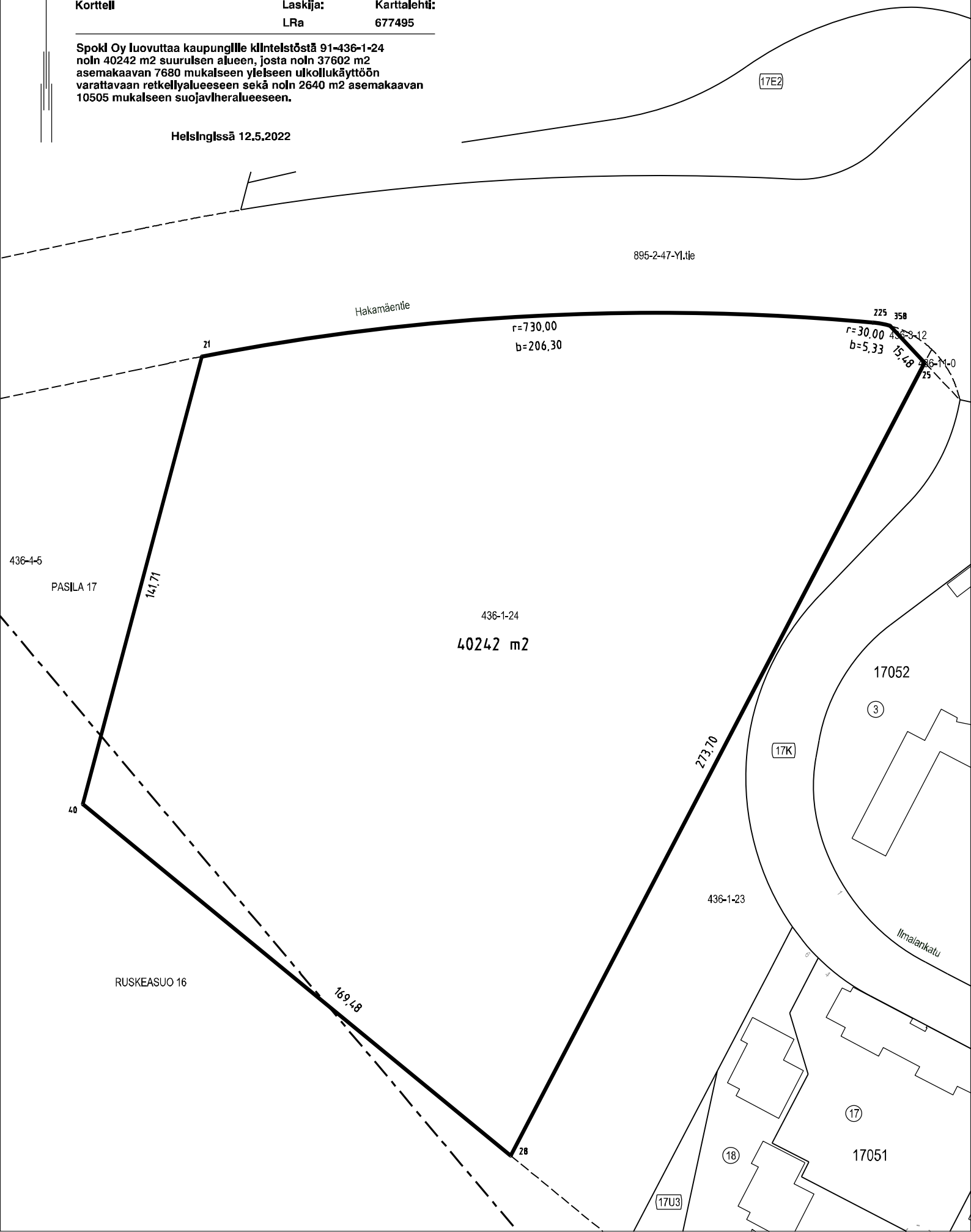
HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

Kaupunkimittaustiedot
Kunta: Kaupunginosa
Helsinki: 16. Ruskeasuon alue, 17. Pasila
Korttelit: Laskija: Karttalehti:
LRa: 677495

Kartta n:o NA51/22033
1:1000 / A3

Spokl Oy luovuttaa kaupungille kiinteistöä 91-436-1-24 noin 40242 m² suuruisen alueen, josta noin 37602 m² asemakaavan 7680 mukaiseen yleiseen ulkollukäyttöön varattavaan retkelyalueeseen sekä noin 2640 m² asemakaavan 10505 mukaiseen suojavilheralueeseen.

Helsingissä 12.5.2022



HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500 / A4

Kartta n:o
NA51/22034

Kunta Kaupunginosa

Helsinki 54. Vuosaari

Kortteli

Laskija:

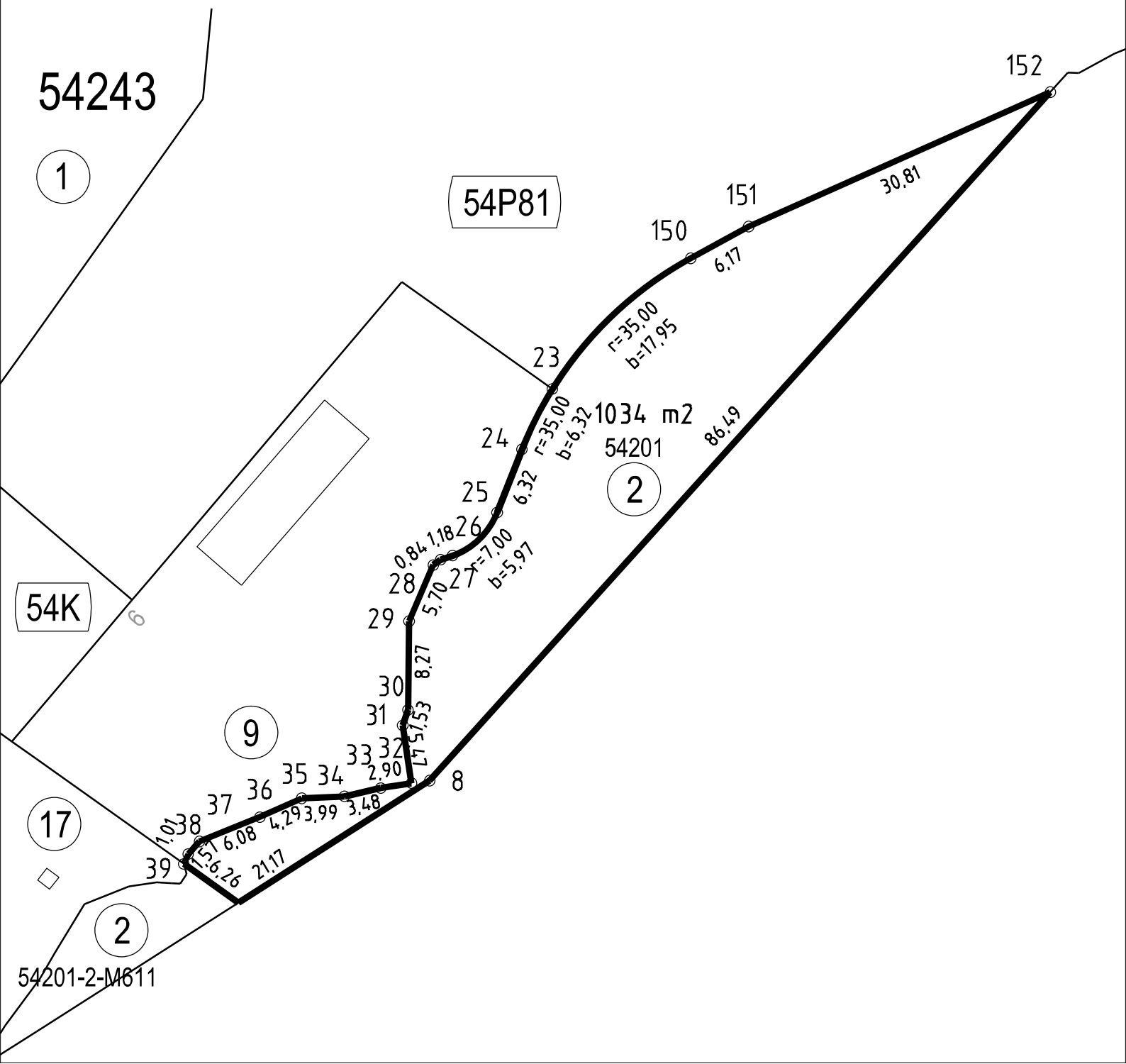
Karttalehti:

LRa

675506

Spokl Oy luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-54-201-2
noin 1034 m² suuruisen alueen asemakaavan 11260
mukaiseen vesialueeseen.

Helsingissä 13.5.2022



HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500 / A4

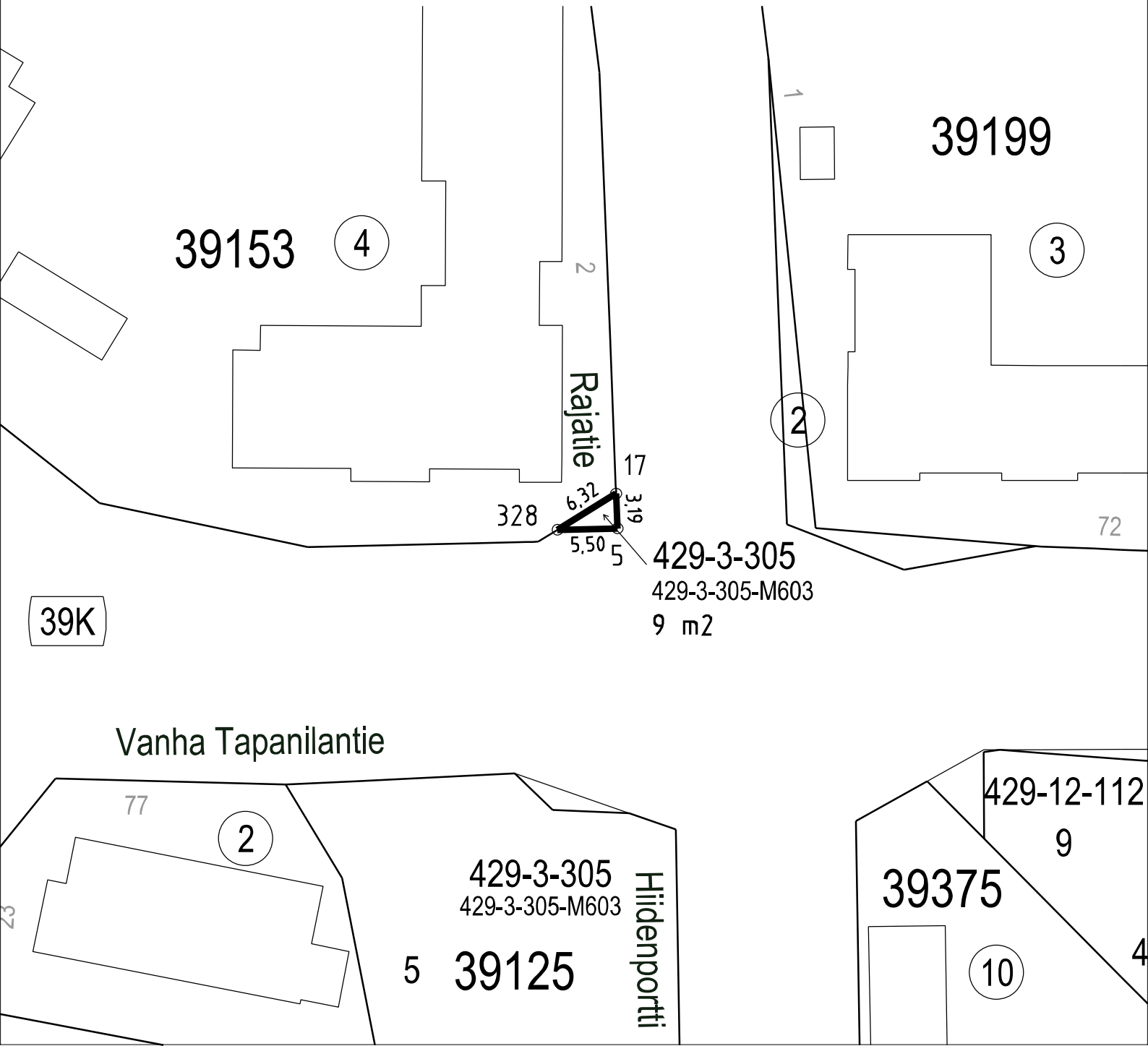
Kartta n:o
NA51/22035

Kunta Kaupunginosa
Helsinki 39. Tapaninkylä

Kortteli Laskija: Karttalehti:
LRa 683501

Spoki Oy luovuttaa kaupungille määräalasta 91-429-3-305-M603 noin 9 m² suuruisen määräalan asemakaavan 10552 mukaiseen katualueeseen.

Helsingissä 13.5.2022



KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500 / A4

Kartta n:o
NA51/23024

Kunta

Kaupunginosa

Helsinki

46. Pitäjänmäki

Laskija:

Karttalehti:

RSu

678492

Spoki Oy luovuttaa kaupungille määrälästä
91-428-8-10-M601 yhteensä noin 409 m² suuruisen
alueen, josta noin 192 m² asemakaavan nro 6911
mukaiseen katualueeseen ja noin 217 m²
asemakaavan nro 3669 mukaiseen liikennealueeseen



Helsingissä 06.04.2023

