

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 Oy XXX Ab 1/1

Jäljempänä "Ostaja"

TAUSTA

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan johtoryhmä päätti 19.8.2024 ulkopuolisen konsultin laatiman Haltialan tilan selvityksen perusteella, että toimiala ryhtyy valmistelemaan Haltialasta yrittäjävetoista aluetta ja sen palveluiden kehittämistä sekä luopumista kotieläintilan toiminnan järjestämisestä. Myös kaupungin kiinteistöstrategian mukaisesti kaupungille tarpeettomat Haltialan tilan rakennukset myydään.

Kaupunki järjesti konseptikilpailun Haltialan kotieläintilan kehittämiseksi sekä alueen rakennusten ja tilan eläinten myymiseksi. Kilpailumenettelyn kautta haettiin uutta omistajaa ja kehittäjäkumppania, joka kehittää Haltialan tilasta aktiivisen ja houkuttelevan virkistys-, vierailu- ja matkailualueen kaupunkilaisille.

Tällä kauppakirjalla Myyjä myy ja Ostaja ostaa jäljempänä kohdassa Kaupan kohde määritellyn kaupan kohteen tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin.

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikön päällikön päätös xx.xx.202x, x §.

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

Kaupan kohde

Helsingin kaupungin Tuomarinkylän kaupunginosassa kiinteistöillä:

91-421-1-6, osoitteessa Kuninkaantammentie, 00690 Helsinki, sijaitsevat rakennukset:

- Niskalan päärakennuksen kivijalka (palanut) 37824
- Niskalan talousrakennus 37825, 93 k-m²

91-421-1-9, osoitteessa Kuninkaantammentie, 00690 Helsinki, sijaitseva rakennus:

- Niskalan talousrakennus (palossa osittain tuhoutunut), noin 90 k-m² (sr-2)

91-404-1-2, osoitteessa Kellarimäentie 1, 00690 Helsinki, sijaitsevat rakennukset:

- Kellarimäen talousrakennus, noin 40 k-m²
- Kellarimäen asuinrakennus 35028, 92 k-m² (sr-2)
- Kellarimäen kuivaamo 35029, 1075 k-m²
- Kellarimäen saunarakennus 35042, 36 k-m² (sr-2)
- Kellarimäentalo 35030, 247 k-m²

91-404-1-2, osoitteessa Laamannintie 17, 00690 Helsinki, sijaitsevat rakennukset:

- Riihi/lato 35036, 190 k-m² (sr-2)
- Avokatos 35041, 160 k-m²
- Verstas/katos 35035, 467 k-m² (sr-2)
- Eläinsuoja/maneesit 47180, 112 k-m²
- Lampola 35043, 1200 k-m² (sr-2)
- Asuinrakennus 35033, 70 k-m² (sr-2)
- Asuinrakennukseen 35033 liittyvä puuliiteri, noin 24 k-m²
- Saunarakennus 35034, 58 k-m² (sr-2)
- Keskusvarasto 35040, 240 k-m² (sr-2)
- Vanha Pehtoori 35032, 116 k-m² (sr-2)
- Asuinrakennus 35031, 138 k-m² (sr-2)
- Varasto 35038, 33 k-m² (sr-2)
- Kuusilato 35039, 266 k-m² (sr-2)

Muut vuokra-alueilla sijaitsevat rakennelmat:

- Katos saunan 35034 länsipuolella
- Laituri saunan 35034 itäpuolella
- Laituri
- Katos Kuusilato-rakennuksen 35039 länsipuolella
- Kolme (3) katosta maneesien 47180 kohdalla Kuninkaantammentien eteläpuolella
- Haltialan kartanon kivijalka (sr-2)

(jäljempänä "Kaupan kohde")

Kohteessa on lisäksi käyttämätöntä rakennusoikeutta yhteensä noin 2460 k-m². Haltialan pihapiirissä on viisi käyttämätöntä rakennuspaikkaa ja Niskalan pihapiirissä yksi käyttämätön rakennuspaikka. Kummallakin edellä

mainitulla alueella on rakennuspaikka päärakennukselle, jossa on jäljellä aiemmin tuhoutuneen rakennuksen kivijalka.

Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia.

Rakennusten ostajalle vuokrataan Helsingin Tuomarinkylän alueelta asemakaavan nro 9540 mukaisilta kiinteistöiltä 91-404-1-2, 91-421-1-5, 91-421-1-6, 91-421-1-9 ja 91-421-1-10 yhteensä noin 49 254 m²:n kokoiset alueet (jäljempänä "Vuokra-alueet"). Vuokra-alueet ovat 30.1.1990 voimaan tullessa asemakaavassa nro 9540 kaavamerkinnältään urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) ja erityisalue virkistystä ja maanviljelystä varten (E).

Rakennukset sijaitsevat Helsingin kaupungin omistamalla alueella ja ne myydään kaavan mukaiseen käyttöön.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan Kaupan kohteena olevien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden luovutusta. Samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tehtävällä erillisellä maanvuokrasopimuksella Ostajalle perustetaan noin 4,9 ha:n vuokraoikeus Vuokra-alueille, joilla Kaupan kohde sijaitsee.

Suojelumerkinnot:

Ostaja on tietoinen Kaupan kohteeseen kohdistuvista suojelumerkinnoista.

sr-2 = Suojeltava rakennus. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas eikä sitä saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

Maanvuokraoikeus

Rakennusten kaupan yhteydessä Myyjän ja Ostajan välillä allekirjoitetaan maanvuokrasopimus koskien Vuokra-aluetta vuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen on ehto tämän kaupan toteutumiselle.

Kaupan ehdot

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Rakennusten kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista vapaana on x (x) 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 x / pankki (maksutunnus TO XXXX).

Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin kokonaisuudessaan maksetuksi.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteena oleviin rakennuksiin siirtyvät Ostajalle maanvuokrasopimuksen ja rakennusten myyntiä koskevan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

3. Rasiukset, rasitteet, erityiset oikeudet ja vallintarajoitukset

Myyjä vakuuttaa, että Vuokra-alueeseen tai rakennuksiin ei kohdistu mitään muita kiinnityksiä tai rasitteita kuin mitä xx.yy.202x päivätyissä (kaupantekopäivä) kiinteistörekisterioteissa ja rasiustodistuksissa sekä vuokraoikeuden rasiustodistuksissa on kirjattu tai tässä kauppakirjassa erikseen ilmoitettu. Erityisesti Myyjä vakuuttaa, ettei vuokraoikeuteen kohdistu velkakiinnityksiä eikä kiinnityshakemuksia ole vireillä.

4. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

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 veroseuraamuksista.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta.

5. Liittymäsopimukset

Ostaja on tietoinen, että Vuokra-alueilla sijaitsevia rakennuksia tai Vuokra-alueita ei ole liitetty vesi- ja viemäriverkostoon ja että HSY ei tarjoa tontin rajalle saakka ulottuvaa kunnallisteknistä vesi- tai viemäri liittymää.

Ostajalla on Vuokra-alueita koskevan maanvuokrasopimuksen voimassa ollessa oikeus pitää osin kaupungin yleisellä alueella sijaitsevaa, vuokralaisen rakennuksia palvelevaa yksityistä vesijohtoa. Yksityisen vesijohdon omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksella. Yksityisen vesijohdon sijainti käy ilmi kauppakirjan liitteenä nro 1 olevalta liitoskohtakartalta.

Vuokra-alueilla sijaitsevan kesävesiputkiston omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksella. Kesävesiputkiston tarkka sijainti ei ole Myyjän tiedossa.

Sähköliittymäsopimukset siirtyvät Ostajalle vastikkeetta tällä kauppakirjalla.

Ostaja vastaa liittymämaksuista ja käyttömaksuista kaupantekoajankohdasta lähtien. Ostaja tekee tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista sekä sitoutuu noudattamaan liittymien kaikkia sopimusehtoja.

6. Irtain omaisuus

Rakennusten myynnin yhteydessä Ostajalle luovutetaan kotieläintilan eläimet. Eläinten kauppahinta on x euroa. Eläimistä on tehty erillinen kauppakirja, joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän rakennusten kauppakirjan ja maanvuokrasopimuksen kanssa.

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 Kaupan kohteena olevat rakennukset vastaan siinä kunnossa ja niissä olevine tarpeistoineen kuin ne Ostajalle esiteltäessä olivat.

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

Ostaja on tietoinen, että rakennuksessa Vanha Pehtoori 35032 on kesken rakennuslupaprosessi, jolla rakennuksen käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa asuinrakennuksesta ravintolaksi.

Ostaja on tarkastanut Vuokra-alueiden rajat sekä Vuokra-alueilla sijaitsevat rakennukset.

Ostaja on tietoinen siitä, että osa Kaupan kohteena olevista rakennuksista ovat sellaisia, että niiden käyttö edellyttää jatkossa peruskorjaus- ja kunnostustoimenpiteitä.

Kaupan kohteesta on laadittu kuntoarvioraportit tarkastuspäivältä 10.2.2025 (Laamannintie 17, kartanon rakennukset) ja tarkastuspäivältä 11.2.2025 (Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala), joiden mukaan rakennukset vaativat korjaustoimenpiteitä. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tutustunut kuntoarvioraportteihin ja ilmoittaa olevansa tietoinen kuntoarvioraporteissa yksilöidyistä vioista, puutteista ja korjausehdotuksista.

Kuntoarvioraporteissa mainitut viat ja puutteet sekä korjaustarve on otettu huomioon maksetussa kauppahinnassa.

Ostaja on tutustunut seuraaviin rakennuksiin ja maapohjaa koskeviin asiakirjoihin:

- Asemakaava nro 9540a
- Asemakaava nro 9540b
- Kuntoarvioraportti Haltialan kotieläintila, Laamannintie 17, Kartanon rakennukset, tarkastuspäivä 10.2.2025
- Kuntoarvioraportti, Haltialan kotieläintila, Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala, tarkastuspäivä 11.2.2025
- Maanvuokrasopimusluonnos, Haltialan kotieläintila
- Luettelo rakennuksista ja rakennelmista (maanvuokrasopimuksen liite 2)

- Vuokra-alue (kartta)
- Kilpailuohjelma liitteineen

8. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja Myyjien kaupanvastuuta koskeva rajoitus

Ostajaa on kehoitettu tarkastamaan vuokraoikeus rakennuksineen sekä kauppaan mahdollisesti kuuluva muu tarpeisto erityisellä huolellisuudella eikä Ostaja voi esittää Myyjää kohtaan mitään vaatimuksia siitä, että Ostajalle ei ole annettu riittäviä tietoja Kaupan kohteesta.

Ostaja on katselmuksessa todennut Kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Rakennukset myydään siinä kunnossa kuin ne ovat. Ostaja on huolellisesti tutustunut tehtyihin kuntoarvio- ja ilmoitettuihin ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Myyjä ja Ostaja sopivat tähän kauppaan ja sen ehtoihin liittyen, että Myyjä ei milloinkaan osin ja millään perusteella voi joutua vastuuseen maakaaren 2 luvussa tarkoitetuista Kaupan kohteen mahdollisista laatuvirheistä.

Erikseen todetaan, ettei Myyjällä ole mitään vastuuta rakennuksissa olevien tulisijojen toimivuudesta tai käyttökunnon puutteesta.

9. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Tähän kauppaan liittyvästä vuokraoikeuden kirjaamisen kustannuksista vastaa Ostaja.

Liitteet

1. Liitoskohtakartta

Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu samanlaiset kappaleet Myyjälle ja Ostajalle.

Päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä x. päivänä xxkuuta 202x

Myyjä

Helsingin kaupunki

Ostaja

X Oy

