

RAKENNUKSEN KAUPPAKIRJA

LUONNOS

Kaupan osapuolet

Myyjä

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(Jäljempänä "Myyjä")

1/1

Ostaja

[nimi] (xxxxxx-xxx)
[osoite]
[postinumero ja -toimipaikka]

1/2

[nimi] (xxxxxx-xxx)
[osoite]
[postinumero ja -toimipaikka]

1/2

(Jäljempänä "Ostaja")

(Ostaja ja Myyjä jäljempänä yhdessä myös "Kaupan osapuolet")

Kaupungin päätös

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tontit-yksikön päällikkö pp.kk.vvvv, x §

Päätös on toimivaltaisen viranhaltijan/toimielimen tekemä, eikä siitä ole jätetty oikaisuvaatimusta kuntalain mukaisessa määräajassa Helsingin kaupungin kirjaamoon.

Kaupan kohde

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) kiinteistöllä 91-20-17-7, osoitteessa Laivapojanaukio 2, 00180 Helsinki sijaitseva rakennus ja rakennelmat sekä laitteet:

- nk. Sonckin talo, kerrosala noin 300 m² (sr-2, pysyvä rakennusnumero 4352)
- Rakennelma, puhelinkoppi noin 1 m², ei kerrosalaa (sr)

(jäljempänä myös "Kaupan kohde")

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

Kaupan kohteena olevan rakennuksen ostajalle vuokrataan pinta-alaltaan noin 786 m² suuruinen maa-alue asemakaavan nro 12272 mukaisesta kiinteistöstä 91-20-17-7, jolla rakennus sijaitsee (jäljempänä "Vuokra-alue").

Vuokra-alueella on 12.8.2016 voimaan tullessa asemakaavassa nro 12272 kaavamerkinnältään y¹-rakennusala, jolla olevaan rakennukseen saa sijoittaa ravintola-, näyttely-, julkisia lähipalvelutiloja tai muita asiakaspalvelutiloja. Vuokra-alueella ei ole parkkipaikkoja. Rakennusta ympäröivä Vuokra-alue on allekirjoittamishetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan korkeatasoinen aukio.

Katusuunnitelman mukaista aukiota ei olla vielä toteutettu. Tavoitteena on, että aukioalue tullaan toteuttamaan lähivuosina kaupungin talousarvion puitteissa, pyrkien huomioimaan ja yhteensovittamaan Ostajan tarpeet.

Ostaja sitoutuu toteuttamaan liitteenä nro 4 olevan julkisivu-valaistusuunnitelman KAO_31148_801_a ja siihen liittyvän sähkösuunnitelman sekä samassa yhteydessä poistamaan rakennuksen seinästä autonlämmityspistorasiat.

Kaupan kohteena oleva rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla alueella ja se myydään kaavan mukaiseen käyttöön.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan Kaupan kohteena olevien rakennuksen, rakennelmien ja laitteiden luovutusta. Samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tehtävällä erillisellä maanvuokrasopimuksella Ostajalle perustetaan noin 786 m²:n suuruinen vuokraoikeus edellä mainitulle Vuokra-alueelle.

Maanvuokraoikeus

Rakennuksen 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

Rakennuksen kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista vapaana on x (summa) euroa.

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

2. Maksutapa

Ostaja on maksanut koko kauppahinnan kaupungin pankkitilille

nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus TO xx).

Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin kokonaisuudessaan maksetuksi.

3. Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteena olevaan rakennukseen siirtyy Ostajalle maanvuokrasopimuksen ja rakennuksen myyntiä koskevan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tai rakennuksille tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun Kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

4. Rasiukset, rasitteet, erityiset oikeudet ja vallintarajoitukset

Ostaja on tietoinen siitä ja hyväksyy sen, että Vuokra-alue sijoittuu osittain maanalaisen pysäköintilaitoksen (map-2) yläpuolelle. Maanalainen tila on luovutettu liitteestä 1 (rasitustodistus) ilmi käyvällä tavalla maanvuokraoikeudella ulkopuoliselle vuokralaiselle.

Myyjä vakuuttaa, että Vuokra-alueeseen tai Kaupan kohteena olevaan rakennukseen ei kohdistu muita kuin edellä mainittuja kiinnityksiä tai rasitteita kuin mitä pp.kk.vvvv päivätyissä (kaupantekopäivä) kiinteistörekisteriotteissa ja rasitustodistuksissa sekä vuokraoikeuden rasitustodistuksissa on kirjattu tai tässä kauppakirjassa erikseen ilmoitettu. Erityisesti Myyjä vakuuttaa, ettei vuokraoikeuteen kohdistu velkakiinnityksiä eikä kiinnityshakemuksia ole vireillä.

5. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa rakennuksesta kaupantekovuodelta 202x maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostaja vuodesta 202x alkaen.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen liittyvistä hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko. kustannuksista vastaa Ostaja.

Myyjä ja Ostaja ovat tietoisia tähän kauppaan liittyvistä veroseuraamuksista.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta.

6. Liittymäsopimukset

Sähkö-, vesi- ja viemäriliittymä- sekä kaukolämpösopimus siirtyvät Ostajalle vastikkeetta tällä kauppakirjalla. Ostaja vastaa liittymämaksuista ja

käyttömaksuista kaupantekoaajankohdasta lähtien. Ostaja tekee tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista sekä sitoutuu noudattamaan liittymien kaikkia sopimusehtoja. Liittymäsopimukset on huomioitu kauppahinnassa.

7. Irtain omaisuus

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

8. Kaupan kohteen laatu ja ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Ostaja on tarkastanut Kaupan kohteen. Ostaja vahvistaa huolellisesti tarkistaneensa kaikki kauppaan liittyvät asiakirjat, mukaan lukien myyntiesitteen, pohjapiirustukset ja kuntoarvioraportin, ja ymmärtäneensä niiden sisällön. Ostaja on todennut alueen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja Ostajalle annettuja tietoja. Ostaja ottaa Kaupan kohteena olevan rakennuksen vastaan siinä kunnossa ja siinä olevine tarpeistoinen kuin ne Ostajalle esiteltäessä olivat.

Ostaja vakuuttaa noudattaneensa rakennuksen tarkastuksessa huolellisuutta. Ostaja on todennut rakennuksen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja Ostajalle annettuja tietoja.

Ostaja on tutustunut seuraaviin rakennuksiin ja maapohjaa koskeviin asiakirjoihin:

- Myyntiesite 27.11.2025
- Pohjapiirustukset (myyntiesitteessä)
- Kuntoarvioraportti 4.6.2025
- AHA-tutkimusraportti 29.9.2025
- lainhuutotodistus
- rasitustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartat 12272

Ostaja on tietoinen siitä, että Kaupan kohteen käyttö edellyttää jatkossa peruskorjaus- ja kunnostustoimenpiteitä. Kaupan kohteesta on tehty 4.6.2025 päivätty kuntoarvio, jonka mukaan rakennus vaatii korjaustoimenpiteitä. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tutustunut kuntoarvioraporttiin ja ilmoittaa olevansa tietoinen raportissa yksilöidyistä vioista, puutteista ja korjausehdotuksista ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Kuntoarvioraportissa 4.6.2025 on yksilöity seuraavat viat, puutteet ja toimenpide-ehdotukset, jotka suositellaan suoritettavaksi seuraavan kymmenvuotisjakson aikana:

- Linjasaneeraus (riippuen LVV-tutkimuksen tuloksista)
- Ilmanvaihtokanavien nuohous ja päätelaitteiden puhdistus.
- Autolämmityspistorasioiden poistaminen (kuntoraportissa mainitun uusimisen sijaan). Kaavan mukaan alueella ei ole parkkipaikkoja.
- Sähkökeskusten ja vanhempien ryhmäjohtojen ja nousujohtojen uusiminen

- Sähkösaneerauksen yhteydessä päivitettävä maadoitusjärjestelmä voimassa olevien määräysten mukaiseksi.
- Sähköliittymäjohdon uusiminen
- Vanhempien valaisinten uusiminen ryhmäjohtoineen ja sähkökalusteineen
- Sähköläpivientien tarkastus ja tiivistys
- Ensimmäisen kerroksen loistoputkivalaisimien kiinnitykset tarkistettava ja korjattava
- Ikkunoiden huoltomaalaus.
- Katteen pellityksen saumojen kunnostaminen ja lämmöneristeiden lisääminen yläpohjatilaan.
- Sadevesien ohjaaminen riittävän etäälle rakennuksen vierustalta.
- Pihamaa-alueiden paikkauskorjaukset tarpeen vaatiessa.
- Sokkelisaumojen paikkakorjaukset.
- Alapohjan rakenteiden kunnostaminen, mikäli tilojen käyttötarkoitus muuttuu.
- Ulko-ovien huoltotoimenpiteet.
- Vesikatteen uusiminen ja säännöllinen tarkastaminen.
- Yleisten tilojen pintakunnostukset tarpeen ja vaatimusten mukaan.
- Alapohjan puhdistaminen rakennusjätteestä.
- Lämmönjakelun toimi- ja säätölaitteiden sekä patteriventtiilien uusiminen tarpeen mukaan.
- Lämpöjohtoeristysten uusiminen tarpeen mukaan
- Vesijohtoeristeiden korjaaminen ja uusiminen tarpeen mukaan.

Kuntoarvioraportin 4.6.2025 mukaan seuraavat lisäselvitykset ja/tai kuntotutkimukset ovat tarpeellisia:

- Putkiston LVV (=lämpö-, vesijohto-, ja viemäriputkien) kuntotutkimus.

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

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen Kaupan kohde on kaavoituksessa osoitettu ja kaavan tuomista rajoituksista. Kaupan kohde sijaitsee asemakaava-alueella. Kaupan kohde myydään käytettäväksi kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Ostaja on tietoinen Kaupan kohteeseen kohdistuvista suojelumerkinnoistä:

Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2: Kaupunkikuvallisesti, historiallisesti ja arkkitehtuuriltaan arvokas rakennus. Rakennusta tai ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Puhelinkioski on suojeltu merkinnällä sr: Puhelinkioski tulee säilyttää ja kunnostaa mahdollisuuksien mukaan ulkonäöltään alkupeleistä asua vastaavaksi, kuitenkin siten, että sen käyttötarkoitusta voidaan muuttaa esim. mainostarkoituksiin tai vastaavaan muuhun käyttöön.

Ostaja vakuuttaa noudattaneensa Kaupan kohteena olevan rakennuksen tarkastuksessa huolellisuutta. Ostaja on todennut rakennuksen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

9. Vastuu laatuvirheistä

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

Kaupan kohteena oleva rakennus myydään siinä kunnossa kuin ne ovat. Ostaja on huolellisesti tutustunut tehtyihin kuntoarvioraporttiin ja sen korjaustarveselvityksiin ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Osapuolet tiedostavat, että rakennus on tyydyttävässä kunnossa, ja että tämä seikka on otettu huomioon kauppahinnassa. Ostaja on tietoinen, ettei rakennukselle ole tehty merkittäviä korjauksia, ja rakennus on laajojen peruskorjausten ja rakenteiden uusimisen tarpeessa.

Ostaja ottaa vastattavakseen kaikki rakennuksen korjaamiseen liittyvät toimenpiteet ja näistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset. Edellä mainittu koskee myös rakennuksen mahdollisia purkukustannuksia. Myös mahdolliset purkukustannukset on otettu huomioon kauppahinnassa, ja osapuolet sopivat erikseen, ettei Ostajalla ole oikeutta esittää purkukustannuksiin liittyvää hinnanalennusvaatimusta, mikäli rakennus tulee purkaa.

Erikseen todetaan, että ostaja on tutustunut 4.6.2025 päivättyyn kuntoarvioraporttiin. Myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Ostaja on tietoinen, että kuntoarvioraportti on päivätty 4.6.2025 ja että raportilla esitetyt vahingot ovat saattaneet aiheuttaa lisävahinkoja raportin laatimisen jälkeen. Kuntoarvioraporttia tehtäessä rakennusta ei ole tutkittu rakenteita tai rakennusmateriaaleja avaamalla. Ostaja tiedostaa, että rakennuksessa voi olla virheitä, joita Ostaja ei ole ennen kaupantekoa voinut havaita, koska niiden havaitseminen on mahdollista vain rakenteita avaamalla.

Ostaja on edelleen tietoinen, että kuntoarvioraportilla on suositeltu yllä listattuja lisäselvityksiä, joita ei ole suoritettu, ja että Myyjä ei vastaa mahdollisista lisäselvityksistä tai niissä myöhemmin löydetävistä vaurioista tai puutteista, sisältäen mahdolliset laho- ja kosteusvauriot, mahdolliset puutteet vesikatteissa ja rakenteissa, mahdolliset haitta-aine-esiintymät, mahdolliset puutteet käyttövesi- ja viemäriverkostossa sekä mahdolliset vauriot hormien kunnossa. Ostaja ottaa yksin vastattavakseen havaituista puutteellisuuksista, vaurioista ja lisävahingoista aiheutuvista korjaus- ja muista kustannuksista, sekä lisäselvityksissä mahdollisesti havaittavista vaurioista, esiintymistä ja puutteista aiheutuvista korjaus- ja muista kustannuksista.

Kaupan osapuolet toteavat, että edellä mainitun kuntoarvioraportin sekä tämän kauppakirjassa mainitun rakennuksen kunnon ja tähän kauppakirjaan sisältyvän osapuolten vastuujon takia Ostajalle on syntynyt erityinen selonottovelvollisuus rakennuksen ja erityisesti sen rakenteiden kuntoon liittyen.

Erikseen todetaan, ettei Myyjällä ole mitään vastuuta Kaupan kohteen rakennuksessa mahdollisesti olevien tulisijojen toimivuudesta tai käyttökuntoisuudesta.

10. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Kauppaan liittyvän vuokraoikeuden kirjaamisen kustannuksista vastaa Ostaja.

11. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda sovintoon, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu samanlaiset kappaleet Myyjälle ja Ostajalle.

Päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä x. päivänä x kuuta 202x

Myyjä

Helsingin kaupunki

xx

Ostaja

xx

xx

Liitteet
rasitustodistus

1. Kiinteistön x.x.xxxx (kaupantekopäivä) päivätty kiinteistörekisteriote ja
2. Kuntoarvioraportti 4.6.2025
3. AHA-tutkimusraportti 29.9.2025
4. Julkisivu-valaistusuunnitelma KAO_31148_801_a