

RAKENNUKSEN KAUPPAKIRJA

LUONNOS

Kaupan osapuolet

Myyjä

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

Ostaja

[nimi] (xxxxxx-xxx) 1/2
[osoite]
[postinumero ja -toimipaikka]

[nimi] (xxxxxx-xxx) 1/2
[osoite]
[postinumero ja -toimipaikka]

(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 15. kaupunginosassa (Meilahti) kiinteistöllä 91–437– 1–14, osoitteessa Tamminiementie 3, 00250 Helsinki sijaitseva rakennus ja rakennelmat sekä laitteet:

- nk. Villa Angelica, kerrosala noin 400 k-m² (sr-1-s, pysyvä rakennusnumero 42119)
- talousrakennus, noin 14 m², ei kerrosalaa, ei suojeltu

(jäljempänä myös "Kaupan kohde")

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

Kaupan kohteena olevan rakennuksen ostajalle vuokrataan pinta-alaltaan noin 2153 m² suuruinen maa-alue asemakaavan nro 12372 mukaisesta kiinteistöstä 91–437–1–14, jolla rakennus sijaitsee (jäljempänä ”Vuokra-alue”).

Vuokra-alueella on 27.10.2021 voimaan tulleessa asemakaavassa nro 12372 kaavamerkinnältään merkinnällä **VLA/s**: Kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä lähivirkistys- ja asuinalue. Alueen huvilat, rakennukset, rakennelmat, puutarhakulttuurin jäänteet sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden. Huvilapuutarhakulttuuri, pihapiirien arvokkaat ominaispiirteet sekä maisemalliset arvot tulee säilyttää. Osalla aluetta sijaitsee arvokkaita metsäkohteita. Alueet tulee ylläpitää luonto-, maisema-, ja kulttuuriarvot huomioiden. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että vain luonnon- ja maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet ovat sallittuja.

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 tarkistusmittattu, 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

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 rasiustodistuksissa sekä vuokraoikeuden rasiustodistuksissa 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 viemäri liittymä- sekä kaukolämpösopimus 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. Liittymäsopimukset on huomioitu kauppahinnassa.

7. Irtain omaisuus

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä sellaisen sisällymisestä 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 olevanrakennuksen vastaan siinä kunnossa ja siinä olevine tarpeistoineen 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 rakennuksia ja maapohjaa koskeviin asiakirjoihin:

- Pohjapiirustukset
- Korjaustarveselvitys 20.8.2025
- Asbesti- ja haitta-aine kartoitus 2023
- Kaavakartat 12372
- Rakennushistoriallinen selvitys RHS
- Maanvuokrasopimus luonnos
- Lainhuutotodistus
- Rasitustodistus
- Kiinteistörekisteriote

Ostaja on tietoinen siitä, että Kaupan kohteen käyttö edellyttää jatkossa peruskorjaus- ja kunnostustoimenpiteitä. Kaupan kohteesta on tehty 20.8.2025 päivätty korjaustarveselvitys, jonka mukaan rakennus vaatii korjaustoimenpiteitä. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tutustunut korjaustarveselvitykseen ja ilmoittaa olevansa tietoinen selvityksessä yksilöidyistä vioista, puutteista ja korjausehdotuksista ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Korjaustarveselvityksessä 20.8.2025 on yksilöity seuraavat viat, puutteet ja toimenpide-ehdotukset, jotka suositellaan suoritettavaksi seuraavan kymmenvuotisjakson aikana:

- erillisten portaiden viereisten maanpintojen muokkaukset siten, ettei maanpinta ole laudoituksen tasossa
- sadevesien poisohjauksen parantaminen rakennuksen ympärillä
- teknisen tilan kosteusvaurioiden korjaaminen
- keittiön lattiarakenteen korjaaminen käyttövesiputken vuodon mahdollisesti aiheuttamien vaurioiden varalta
- alapohjatilan ylimääräisten rakennelmien purkaminen ja rossitilan siivoaminen ylimääräisestä tavarasta
- kivijalan tuuletusluukkujen verkottaminen
- kivijalan tuuletusaukkojen salvottaminen siten, että ne voidaan lukita auki-asentoon
- huonokuntoisten julkisivuautojen uusiminen
- ikkunoiden ja ulko-ovien huoltokunnostus
- terassin ja parvekkeiden huonokuntoisten rakenteiden uusiminen ja käyttöturvallisuuden varmistaminen
- vesikourujen säännöllinen tyhjennys

- peltikatteen säännöllinen pesu
- ensimmäisen kerroksen lattiapintojen kunnostus
- käyttövesiputkien liitosten ja venttiilien uusiminen
- rakennuksen kuivanapitojärjestelmän toiminnan parantaminen (hu-
levedet, kallistukset jne.)
- alustilan vanhojen massaeriteiden korvaaminen kourueristeillä
- sulku ja säätöventtiilien uusiminen ja verkoston perussäätö
- muoviputkiasennuksien kannakointien korjaaminen
- tukipisteiden asentaminen metalliputkien ja muoviputkien liitoskoh-
tiin
- tonttviemärien painehuuhtelu (pohjaviemäreitä ei kannata paine-
huuhdella heikon kunnon vuoksi)
- kaivojen puhdistaminen juurikasvustosta ja kaivojen renkaiden tii-
vistäminen
- JVTK2 kaivonkannen korottaminen maan tasalle
- valurautaisten jätevesiviemärien uusiminen ja kellarikerroksen lat-
tian alapuolisen osuuden sukittaminen pihakaivolle saakka
- rasvaviemärien uusiminen
- kerrosten muovisten viemäreiden uusiminen, jotta saadaan ver-
kosto samanikäiseksi
- sähkökattilalaitoksen uusiminen tai korjaaminen oheislaitteineen ja
energiavaraajineen

Korjaustarveselvityksen 20.8.2025 mukaan seuraavat lisäselvitykset ja/tai
kuntotutkimukset ovat tarpeellisia:

- salaojien tarpeen määrittäminen
- keittiön lattiarakenteen tarkastaminen käyttövesiputken vuodon
mahdollisesti aiheuttamien vaurioiden varalta
- ensimmäisen kerroksen lattian notkahtamisen tutkiminen syyn ja
mahdollisen vaurion laajuuden selvittämiseksi
- alapohjan laaja kuntotutkimus
- välipohjarakenteiden toteutustavan ja kunnon tutkiminen
- peltikaton aluskatteen kuntotutkimus
- sähkökattilalaitoksen ja oheislaitteiden kunnon tutkimus
- lämpöjohtoverkostojen kuntotutkimus
- käyttövesiverkoston kuntotutkimus

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

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen Kaupan kohde on kaavoituk-
sessa osoitettu ja kaavan tuomista rajoituksista. Kaupan kohde sijaitsee
asemakaava-alueella. Kaupan kohde myydään käytettäväksi kaavan mu-
kaiseen käyttötarkoitukseen.

Ostaja on tietoinen Kaupan kohteeseen kohdistuvista suojelumerkin-
nöistä:

Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1-s: Kulttuurihistoriallisesti, ra-
kennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas ra-
kennus, jossa on myös arvokkaita sisätiloja. Rakennusta tai sen osaa,
ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, muutos- tai
lisärakentamistoita, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteelli-

sia, historiallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Rakennuksesta on teetetty rakennushistoriaselvitys (RHS). Rakennuksen kunnostustoimenpiteet tulee toteuttaa RHS:ssä esiintuodut arvot ja asemakaavan suojelumääräyksen mukaisesti rakennuksen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

Ostaja vakuuttaa noudattaneensa Kaupan kohteena olevien rakennusten tarkastuksessa huolellisuutta. Ostaja on todennut rakennusten 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 olevat rakennukset myydään siinä kunnossa kuin ne ovat. Ostaja on huolellisesti tutustunut tehtyyn korjaustarveselvitykseen ja Asbesti- ja haitta-aine kartoitukseen ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

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

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

Erikseen todetaan, että ostaja on tutustunut 20.8.2025 päivättyyn korjaustarveselvitykseen. Myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Ostaja on tietoinen, että korjaustarveselvitys on päivätty 20.8.2025 ja että selvityksessä esitetyt vahingot ovat saattaneet aiheuttaa lisävahinkoja selvityksen laatimisen jälkeen. Korjaustarveselvitystä 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 korjaustarveselvityksessä 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-esiinty-

mät, 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 korjaustarveselvityksen sekä tämän kauppakirjassa mainitun rakennuksen kunnan ja tähän kauppakirjaan sisältyvän osapuolten vastuun 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 kärjäoikeudessa.

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