

## VAIHTOKIRJALUONNOS

- Osapuolet A. **Helsingin kaupunki**  
 Y-tunnus 0201256-6  
 Kaupunkiympäristön toimiala  
 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu  
 PL xxxx, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
- (jäljempänä Kaupunki)
- B. Kiinteistö Oy Helsingin Munkkisaarenkatu 1  
 (Y-tunnus 2859761-1)  
 c/o Skanska Talonrakennus Oy  
 PL 114  
 00101 HELSINKI
- (jäljempänä Maanomistaja)
- Kaupungin päätös Kaupunkiympäristötoimialan tontit -yksikön päällikkö xx.x.2018, xx §
- Vaihdon kohteet Osapuolet tekevät seuraavat alueluovutukset:
- A Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle kiinteistöstä 91-20-176-20 noin 138 m<sup>2</sup> -suuruisen määräalan asemakaavan nro 12454 mukaiseen tonttiin 5134-1.
- Kaupungin luovuttaman, yhteensä noin 138 m<sup>2</sup>:n suuruisen tontinosan kauppahinta on 186 975 €.
- B Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistön 91-20-176-17 määräalasta M503 noin 831 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan asemakaavan nro 12454 mukaiseen katualueeseen.
- Maanomistajan luovuttaman noin 831 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kauppahinta on 186 975 €.
- Vaihdonkohteet on merkitty oheiseen X.X.2018 päivättyyn liitekarttaan
- 1 Maanomistajan ja Kaupungin A ja B- kohdan alueluovutukset ovat vaihtoarvoltaan 186 975 euroa, välirahaa ei siten suoriteta puolin eikä toisin.

- 2 (V) Omistusoikeudet luovutettaviin alueisiin siirtyvät niiden vastaanottajille heti, kun vaihtokirja on allekirjoitettu. Hallintaoikeus kaupungin luovuttamaan alueeseen siirtyy Maanomistajalle niin ikään, kun vaihtokirja on allekirjoitettu. Hallintaoikeus Maanomistajan luovuttamaan alueeseen siirtyy Kaupungille 31.12.2021.
- 3 (V) Maanomistaja vastaa luovuttamansa alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta, kunnes alueen hallinta siirtyy Kaupungille.
- 4 Osapuolet vastaavat siitä, että määräalat luovutetaan niiden vastaanottajille kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana.
- 5 Osapuolet vastaavat kaikista luovuttamiinsa määräaloihin kohdistuvista veroista ja maksuista, hallinta-ajaltaan, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.
- Kumpikin osapuoli maksaa tästä luovutuksesta menevän varainsiirtoveron oman saantonsa osalta.
- Osapuolet vastaavat saamiensa määräalojen lohkomiskustannuksista.
- 6 Osapuolet ovat tietoisia, että luovutettavia alueita on käytetty telakkatoimintaan ja niiden maaperä on pilaantunut. Alueen rakentaminen edellyttää maaperän puhdistamista. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on 28.9.2017 antanut alueen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta päätöksen 99 §, HEL 2017-009435
- Maanomistaja vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta kaupungille luovutettavalla alueella. Lisäksi maanomistaja vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta kiinteistön 91-20-176-20 alueella siltä osin, kuin kiinteistö on merkitty kuuluvaksi liitekartan 1 mukaiseen osa-alueeseen 2. Kaupunki vastaa muilta osin kiinteistön 91-20-176-20 pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon.
- Osapuolet toteuttavat puhdistustöiden valmistelun yhteistyössä siten, että molemmilla osapuolilla on riittävässä määrin mahdollisuus osallistua toimenpiteiden valmisteluun siltä osin kuin ne

vaikuttavat rakentamisen aikatauluihin ja puhdistuskustannusten muodostumiseen.

Kaupungin luovuttamalla alueella pilaantuneen maaperän puhdistamiseen liittyvien urakka-asiakirjojen laadinnasta ja puhdistamisen toteuttamisesta vastaa maanomistaja. Puhdistustyöt toteutetaan rakentamisen yhteydessä.

Maanomistajan luovuttamalla alueella puhdistustoimenpiteet on suoritettava alueen katu- ja muun rakentamisen edellyttämässä aikataulussa niin, ettei niistä aiheudu viivästystä tai haittaa alueen katu- tai muulle rakentamiselle. Helsingin kaupungilla on oikeus valvoa puhdistustöiden toteuttamista.

Osapuolet vastaavat puhdistustöiden valmistelutoimenpiteistä ja raportoinnista aiheutuvista kustannuksista puhdistusvastuullaan olevien alueiden pinta-alojen suhteessa. Varsinaisista puhdistustöistä kuten urakoinnista, massojen vastaanotosta ja valvonnasta aiheutuneista kustannuksista osapuolet vastaavat puhdistusvastuullaan olevien alueiden mukaisesti.

Osapuolet maksavat osuutensa puhdistuskustannuksista toisilleen erillistä laskua vastaan.

Osapuolet sopivat laskutuksessa noudatettavat yksikköhinnat ennen puhdistuksen alkamista. Em. kustannuksia, joihin pilaantuneisuuden puhdistamisesta vastaava osapuoli on velvollinen osallistumaan, ovat mm. kunnostuksen valmisteluun liittyvistä tehtävistä, ympäristöviranomaisten päätöksistä, kunnostuksen ja valvonnan henkilötyöstä, laboratorio- ja kenttäanalyseistä, kaivusta ja kuormauksesta, pilaantuneiden maiden käsittelystä, poiskuljetuksesta ja vastaanottamisesta sekä mahdollisesta vesien käsittelystä ja eristerakenteista aiheutuvat normaaliin rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Korvattaviin kustannuksiin ei sisällytetä tavanomaista alueen rakentamiseen kuuluvaa työmaan perustamista, maankaivu-, louhinta-, kuljetus-, vastaanotto- yms. kustannuksia, eikä myöskään alueelle tuotavien täyte- tms. maiden materiaali- ja kuljetus- yms. kustannuksia. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Kaupungin em. vastuu pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja velvollisuus puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun kaupungin luovuttama alue on voitu ottaa asemakaavan 12454 mukaiseen käyttöön ensimmäisen kerran. Tämän jälkeen Maanomistaja vastaa mahdollisista maaperän puhdistamistoimenpiteistä.

Maanomistajan em. vastuu pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja velvollisuus puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa 5 vuotta vaihtokirjan allekirjoittamisesta tai kunnes katualue on rakennettu ja otettu käyttöön.

Maanomistaja vastaa kummankin osapuolen luovuttamalla alueella ja luovutettujen alueiden maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista ja muista vastaavista, niiden poistamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Osapuolet eivät vastaa toisilleen maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita osapuolten hankkeille saattaa aiheutua.

- 7 Osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin heille luovutettavia määräaloja koskeviin asiakirjoihin:
- lainhuutotodistus
  - rasiustodistus
  - kiinteistörekisteriote
  - kaavakartat ja –määräykset
  - naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset.
- 8 Osapuolet ovat tarkastaneet heille luovutetut määräalat ja niiden alueet. Osapuolet ovat todenneet määräalojen ominaisuuksiltaan vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 9 Tähän vaihtoon ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.

10 Osapuolet maksavat kaupanvahvistuksesta perittävän maksun puoliksi.

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä XXkuun XX. päivänä 2018

Helsingin kaupunki

Kiinteistö Oy Helsingin Munkkisaarenkatu 1

#### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että xxx Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tontit - yksikön päällikön valtuuttamana sekä xx Kiinteistö Oy Helsingin Munkkisaarenkatu 1:n puolesta, ovat allekirjoittaneet tämän vaihtokirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä XXkuun XX. päivänä 2018

# Liite 1 Kaupungin ja Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle tulevat alueet

1.

Kaupungin omistama ja hallitsema alue, jonka osalta kaupungilla on kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkemmin mainituin ehdoin oikeus edellyttää, että Skanska suorittaa tarvittavat puhdistus- ja purkutoimenpiteet (20Ve100)

2.

STX Finland Oy:n vuokra-alue, jonka osalta Skanska vastaa tarvittavista puhdistus- ja purkutoimenpiteistä kiinteistökaupan esisopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin.

3.

Skanskan omistama tontti 20176 / 17, jonka alueella Skanska vastaa tarvittavista puhdistus- ja purkutoimenpiteistä kiinteistökaupan esisopimuksesta sekä Kaupungin ja Skanskan allekirjoittamasta maankäyttö- ja rakennusluovutussopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin

