

**KAUPPAKIRJA**  
**LUONNOS 20.9.2018**

**MYYJÄ**

**Helsingin kaupunki**  
Y-tunnus 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu  
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**OSTAJA**

**Kiinteistö Oy Fredriksberg A**  
Y-tunnus 2798259-3  
PL 13, 00281 Helsinki

**KAUPUNGIN PÄÄTÖS**

X

**KAUPAN KOHDE**

Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelissa 22403 sijaitseva tontti 2.

Kiinteistötunnus: 91-22-403-2

Osoite: Konepajankuja 1

Tontti kuuluu asemakaavan nro 12212 alueeseen, ja se on osoitettu toimistotontiksi (KT, 10 050 k-m<sup>2</sup>). Tontti on rekisteröity 2.11.2016.

Tontille on valmistunut 23.4.2018 toimistorakennus (9 978 k-m<sup>2</sup>).

Myyjänä toimivan entisen vuokranantajan ja ostajana toimivan entisen vuokralaisen välillä on ollut voimassa maanvuokrasopimus toimistotarkoitukseen (nro 24214, vuokraustunnus L1122-7) 16.11.2016 alkaen tämän kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka. Tässä kaupassa on kysymys vuokra-alueena toimineen tontin myymisestä toimistokäyttöön vuokralaisena toimineelle ostajalle.

**KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on viisimiljoonaa yhdeksänkymmentätuhatta satakaksikymmentäneljä (5 090 124) euroa (26 e / k-m<sup>2</sup> x 19,48 x 10 050 k-m<sup>2</sup>),

## MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut edellä mainitun kauppahinnan kaupungin tilille NDEAFIHH FI93 2001 1800 2050 59/Nordea (maksutunnus To X).

## MUUT EHDOT

1

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät ostajalle heti.

2

Myyjä ja ostaja ovat solmineet korttelin 22403 tontteja 2-5 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen, joka on allekirjoitettu 29.8.2018.

3

Myyjä vastaa kaikista tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vastaa tontista kauppakirjan allekirjoittamisvuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

4

Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisterin tiedot
- kaavakartat ja -määräykset

5

Myyjä ilmoittaa, että alueen maaperä on puhdistettu ympäristönsuojelupäällikön pilaantuneen maaperän puhdistuspäätöksen 9.7.2015 / 129 § mukaisesti. Ympäristöviranomaisen on hyväksynyt tehdyn puhdistuksen 19.10.2017 päivätyllä lausunnolla.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään. Myyjä korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12212 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisen ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että 10.5.2005 allekirjoitetun kaupungin ja VR Yhtymä Oy:n välisen maankäyttösopimuksen mukaan VR Yhtymä Oy vastaa kaupungille alueen maaperän kunnostuksesta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti ja ympäristöviranomaisen tarkastuslausunto tulee liittää rakennuksen huoltokirjoihin.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (14.09.2018) on tämän kauppakirjan liitteenä 1.

Ostaja on tietoinen, että 10.5.2005 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaan VR Yhtymä Oy on velvollinen kustannuksellaan purkamaan ja siirtämään alueella olevat rakennukset, rakenteet ja laitteet perustuksineen vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta. Lisäksi VR Yhtymä Oy on sopimuksen mukaan velvollinen huolehtimaan alueella tarvittavista johtosiiroista rakentamisaikataulun edellyttämällä tavalla. Mikäli alueella sijaitsee em. rakennuksia, rakenteita, laitteita tai siirrettäviä johtoja, tulee Ostajan sopia tarvittavien toimenpiteiden toteuttamisesta VR Yhtymä Oy:n kanssa.

6

Ostaja on tarkastanut tontin, sen alueen sekä rajat. Ostaja toteaa tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

7

Kaupan kohteena olevaan tonttiin kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 24214, laskutustunnus L1122-7) merkitään päätymään tämän kauppakirjan allekirjoituspäivänä. Samalla Myyjä (kyseisen maanvuokrasopimuksen mukaisena entisenä vuokranantajana) vahvistaa, ettei sillä ole vaatimuksia Ostajaa (kyseisen maanvuokrasopimuksen mukaisena entisenä vuokralaisena) kohtaan koskien maanvuokrasopimusta tai sen päättymistä.

Tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Myyjä luovuttaa Ostajalle kaupan kohteena olevan tontin vuokraoikeuden ja tontilla sijaitsevien Ostajalle kuuluvien rakennusten kiinnityksen vahvistamista (laitostunnus 91-22-403-2-L1) koskevan panttikirjan (rahamäärä 560.000 euroa, kiinnitystä koskeva asianumero / arkistoviite: MML/644362/72/2016, etusija 14.12.2016 / 644362), vapaina kaikista vakuusoikeuksista.

8

Helsingin kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan tai rakennusluvan mukaista käyttöä.

9

Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.

10

Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä                      kuun                      päivänä 2018

Helsingin kaupunki

Kiinteistö Oy Fredriksberg A

---

Teuvo Sarin  
Kiinteistölakimies  
Hallinto- ja lakipalvelut  
Toimialajohtajan valtuuttamana

#### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Teuvo Sarin myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristön toimialan toimialajohtajan valtuuttamana sekä xxx ja ccc valtakirjalla ostajan, Kiinteistö Oy Fredriksberg A:n puolesta, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien

