

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A Osakeyhtiö Vattuteva
Y-tunnus 0609092-4
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

Osapuoli B Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

Osapuoli C JM-Suomi Oy
Y-tunnus 1974161-8
Hevosenkentä 3
02600 ESPOO

(jäljempänä Toteuttaja)

Kaupungin päätös

Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2024 (§ xxx)

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

Sopimuksen tarkoitus

Sopimus on osa FIM Tonttirahasto I Ky:n omistamien yhtiöiden sopimuskonaisuudesta (jäljempää Sopimusalue), joka muodostuu seuraavista yhtiöistä ja niiden omistamista kiinteistöistä:

- Osakeyhtiö Heikkiläntie 8: kiinteistö 91-31-111-1 (1 600/5 571*)
- Osakeyhtiö Vattuteva: kiinteistöt 91-31-118-13 ja 91-31-118-14 (3 971/5 571*)

*) osuus Sopimusalueen kokonaispinta-alasta

Sopimuskokonaisuus on neuvoteltu yhdessä molempien edellä mainittujen Sopimusalueen maanomistajien ja Toteuttajan kanssa, joka vastaa Sopimusalueen toteuttamisesta. Molempien maanomistajien kanssa on tehty oma maankäyttösopimus koskien kyseisen maanomistajan omistamia kiinteistöjä. Maankäyttösopimusten ehtojen määrittelyssä Kaupunki on kuitenkin arvioinut maankäyttösopimuksia yhtenä kokonaisuutena koska Sopimusalueen kiinteistöillä on sama omistajataho.

Selvyyden vuoksi todetaan, että FIM Tonttirahasto I Ky ja Toteuttaja ovat ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista solmineet ”Osakkeiden kaupan esisopimus” -nimisen sopimuksen, joka tulee voimaan, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja Kaupungin tätä sopimusta koskevan hyväksyvä päätös on tullut lainvoimaiseksi. Kyseinen sopimus velvoittaa Toteuttajan ostamaan Maanomistajan kaikki osakkeet FIM Tonttirahasto I Ky:ltä edellyttäen, että tämän sopimuksen mukainen kaavamuuotos ja Toteuttajan hanketta koskeva rakennuslupa tulevat lainvoimaisiksi ja kuitenkin viimeistään yhden (1) vuoden kuluttua kaavamuuotoksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Lisäksi kyseinen sopimus velvoittaa Toteuttajan huolehtimaan kaikkien tämän sopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämistä sekä omasta että Maanomistajan puolesta. Kyseinen sopimus pysyy voimassa, kunnes jompikumpi seuraavista on tapahtunut: (a) Maanomistajan osakkeiden kauppa on pantu täytäntöön tai (b) tämän sopimuksen voimassaolo on päättynyt.

I Maankäyttösopimus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 antaman päätöksen mukaisesti, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaavan muutoksen nro 12701 toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-31-118-13 ja 91-31-118-14 (Lauttasaari, Vattuniemi).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee Lauttasaaren Vattuniemessä sijaitsevia nykyisiä teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistokäytössä olevia tontteja sekä yleisiä alueita, joiden käyttötarkoitus muuttuu pääosin asuinkäyttöön.

Kaavamuuotos mahdollistaa Maanomistajan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tonttien (K) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi 91-31-118-19 (AK) ja osaksi toimitilatonttia 91-31-118-22 (K). Uudelle asuinkerrostalojen tontille on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 7 128 k-m² ja toimisto ja liiketilaa 810 k-m². Uudelle toimitilatontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 560 k-m², josta Maanomistajan osuus on 673 k-m².

Sopimuskorvaus (v)

Sopimusalueen maankäyttökorvaus on yhteensä 3 250 000 euroa, joka Sopimusalueen maanomistajien esityksen mukaisesti jaetaan maanomistajien kesken pinta-alojen suhteessa. Maanomistajan osuus on 3 971/5 571, jonka

perusteella Kaupungille on suoritettava maankäyttökorvausta 2 317 000 euroa. Maanomistaja ja Toteuttaja ovat sopineet, että Toteuttaja suorittaa em. korvauksen Kaupungille.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Vaihtoehtoisesti korvaus voidaan maksaa kolmessa erässä. Ensimmäinen erä 800 000 euroa maksetaan neljän kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta. Toinen erä 800 000 euroa maksetaan viimeistään ensimmäisen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä ja kolmas erä 717 000 maksetaan viimeistään toisen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä.

Rahakorvauksen maksueriä korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa. Ensimmäisen erän korotus lasketaan sopimuksen allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korvauksen toista ja kolmatta erää korotetaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta maksupäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Maksuerät pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

AM-ohjelma (v)

Toteuttaja sitoutuu Sopimusalueen osalta täyttämään kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä "AM-ohjelma") hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi:

- vähintään 2 500 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamaan ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon

Toteuttaja on velvollinen ilmoittamaan em. asuntotuotannon kerrosalat kaupunkiympäristön tontit- yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Am-velvoitteen sopimussakko (v)

Mikäli edellä todetun mukaista AM-ohjelmaan perustuvaa asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta ei ole toteutettu viimeistään 31.12.2031, Toteuttaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkoa seuraavasti:

- toteutumatta jääneestä ara-asuntotuotannosta 1,25 x 1 090 euroa/k-m² siltä osin kun tuotanto jää alle 2 500 k-m²

Sopimussakkoa korotetaan kertoimella 1,5, mikäli rikkomus todetaan viimeistään 31.12.2028, jonka jälkeen korotus tehdään kertoimella 2,0.

Toteuttaja on velvollinen maksamaan mahdollisen sopimussakon Kaupungin erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Toteuttaja riippumattomasta perustellusta syystä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu voi myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

Am-velvoitteen hallintamuotojen mahdolliset muutokset (v)

Mikäli tämän sopimuksen mukaiset säännellyn asuntotuotannon hallintamuodot, osa niistä ja/tai niiden vaatima rahoitus/takaus on päätetty lopettaa poliittisella tai viranomaispäätöksellä sopimusosapuolet sitoutuvat sopimaan lakkautettujen AM-velvoitteiden muutoksesta seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Kyseinen AM-velvoitteiden sopimussakko tai soveltuva osa siitä ei lankea maksettavaksi ja AM-velvoitteiden muutos tehdään kulloinkin käytössä olevan, alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevia asuntopoliittisia tavoitteita tukevan keinovalikoiman puitteissa.
- Mahdollisen muutoksen yhteydessä tarkistetaan maankäyttökorvaus, sopimussakko, vakuus ja mahdolliset muut ehdot vastaamaan tehtävää muutosta sopimuksen alkuperäisiä periaatteita noudattaen. Maankäyttökorvaus tarkistetaan alkuperäisen sopimuksen yksikköhintoja käyttäen. Ellei uutta hallintamuotoa koskevaa yksikköhintaa ole alkuperäisessä sopimuksessa määritetty, se arvioidaan hintasuhdemenetelmää käyttäen. Hallintamuotomuutos ei kuitenkaan voi alentaa maankäyttökorvauksen määrää.

Ellei sopimusta hallintamuotomuutoksista ole syntynyt kyseiselle säännellyn asuntotuotannon valmistumiselle asetetun määräajan puitteissa, sopimussakko lankeaa kuitenkin maksettavaksi ilman eri päätöstä.

Sopimusalueen velvoitteisiin liittyvät vakuudet(v)

Sopimusalueen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Toteuttaja antaa Kaupungille yhden yhteensä 3 250 000 euron suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden (so. kyseinen vakuus koskee sekä Osakeyhtiö Vattutevan, Helsingin kaupungin ja JM-Suomi Oy:n välillä solmittua ”Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus” -nimistä sopimusta että Osakeyhtiö Heikkiläntie 8, Helsingin kaupungin ja JM-Suomi Oy:n välillä solmittua ”Maankäyttösopimus” -nimistä sopimusta). Selvyyden vuoksi todetaan, että Toteuttajan tämän kohdan mukaisesti asettama vakuus turvaa myös Osakeyhtiö Vattutevan ja Osakeyhtiö Heikkiläntie 8 sopimusvelvoitteet, jotka perustuvat edellä mainittuihin sopimuksiin. Siltä osin kuin Toteuttaja jättäisi maankäyttökorvaukset suorittamatta tai AM-velvoitteet täyttämättä perii Kaupunki saatavan Toteuttajalta tai tämän asettamasta vakuudesta.

Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa maankäyttökorvausta ja AM-velvoitetta koskevan vakuuden Toteuttajalle, kun maankäyttömaksut on maksettu ja Kaupungille on toimitettu selvitys AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteiden täytymisestä sekä esisopimuksen mukainen lopullinen kiinteistökaupan kaupparakka on allekirjoitettu. Vakuudenantajan pyynnöstä, Kaupunki muuttaa ja vapauttaa vakuutta osissa velvoitteiden täytyttyä.

Yllä todetusta riippumatta, yllä yksilöidyn vakuuden määrä vähennetään 2.385.000 euroon, kun: (i) Osakeyhtiö Heikkiläntie 8, Helsingin kaupungin ja JM-Suomi Oy:n välillä solmitun ”Maankäyttösopimus” -nimisen sopimuksen kohdan ”Sopimuskorvaus (v)” mukaisen maankäyttökorvauksen ensimmäistä erää (määrältään 533 000 euroa per ko. sopimuksen allekirjoitus-

päivä) vastaava määrä on suoritettu korotuksineen ja (ii) Osakeyhtiö Vattu-tevan, Helsingin kaupungin ja JM-Suomi Oy:n välillä solmitun "Maankäyttö-sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus" -nimisen sopimuksen kohdan "So-pimuskorvaus (v)" mukaisen maankäyttökorvauksen ensimmäistä erää (määrältään 800 000 euroa per ko. sopimuksen allekirjoituspäivä) vastaava määrä on suoritettu korotuksineen.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto aluerakentamisyksiköllä on kokonaisvastuu kaava-alueen toteuttamisen koordinoinnista. Toteuttaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan alueen yhteistyössä kaupungin kanssa.

Toteuttaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa ole-van asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeuk-sia sekä rakentamiseen liittyviä muita viranomaismääräyksiä.

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeidensa toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan omistamansa ton-tin toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyjen pe-rustamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään Toteuttajan/Maanomistajan hankkeiden toteut-tamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Ilmastonmuutoshillintä

Toteuttaja sitoutuu noudattamaan asemakaavan ilmastonmuutoshillintää ja sopeutumista koskevia määräyksiä ja rakennusaikana voimassa olevia HNH 2035 toimenpideohjelman mukaisia rakentamiseen ja käyttöön liittyviä, ra-kennusluvan yhteydessä täsmentyviä toimenpiteitä.

Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Toteuttaja suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan omistansa alueiden osalta tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan mahdollisine liittymismaksui-neen ao. verkonomistajan ohjeita noudattaen.

Mikäli Toteuttajan hanke edellyttää Maanomistajan maalla sijaitsevien kun-nallisteknisten johtojen poistamista tai siirtämistä, Toteuttaja/Maanomistaja toteuttaa ne kustannuksellaan liitospisteeseen saakka ao. verkonomistajan ohjeita noudattaen.

Muut ehdot

Lisäksi maankäyttösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molem-mille sopimusosille yhteisiä ehtoja.

II Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja ja Kaupunki ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle tai määräämälleen liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti kiinteistöstä 91-414-1-618 yhteensä noin 341 m²:n suuruisen alueen liitettäväksi toimitilatonttiin 91-31-118-22.

Kauppahinta on esisopimuksen allekirjoitushetkellä 443 000 euroa. Lopullista kauppahintaa korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa siten, että korotus lasketaan esisopimuksen allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Kauppahinta korotuksineen pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän (4) kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta vastaa olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaavamuutosehdotusta nro 12701/18.1.2024 ja kaavamuutos saa lainvoiman.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2028 mennessä, tämä sopimus raukeaa, eikä osapuolilla ei ole sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan. Kaupunki palauttaa tällöin myös hallussaan olevan vakuuden Toteuttajalle.

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu Maanomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan.

Mikäli Maanomistaja ja/tai Toteuttaja eivät noudata tämän sopimuksen ehtoja, eikä kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, Maanomistaja ja/tai Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kunkin ehdon rikkomisesta sata-tuhatta (100 000) euroa. Selvyden vuoksi todetaan, että tämä ei koske hallintamuotoehtoja, joista on määrätty erilliset sopimussakot.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunta ja sopimus tulee voimaan, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Tätä sopimusta on tehty neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi Maanomistajalle, yksi Kaupungille, yksi Toteuttajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, päivänä -kuuta 2024

Osakeyhtiö Vattuteva

Helsingin kaupunki

JM-Suomi Oy

Liite 1 Kauppakirjaluonnos

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että N.N. maanomistajan, Osakeyhtiö Vattutevan puolesta ja N.N. Toteuttajan puolesta sekä Helsingin kaupungin puolesta N.N. ovat allekirjoittaneet tämän maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppa-kirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä xx. päivänä -kuuta 2024

KAUPPAKIRJALUONNOS

OSAPUOLET

Myyjä

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

Osakeyhtiö Vattuteva
Y-tunnus 0609092-4
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI

(jäljempänä "Ostaja")

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2024 §x

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

PERUSTE

Kauppa perustuu asemakaavan muutoksen nro 12701 liittyvään Myyjän ja Ostajan väliseen maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen.

KAUPAN KOHDE

Kunta: Helsinki
Kiinteistöt: noin 341 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-414-1-618

Osoite: Itälahdenkatu 24

Määräala muodostaa osan asemakaavan muutoksen nro 12701 mukaisesta toimitalontista 91-31-118-22.

Kaupan kohde on merkitty liitekarttaan nro NA51/23006.

KAUPPAHINTA JA MAKSUAIKATAULU

Kauppahinta on (443 000 euroa + korotus).

Kauppahintaa korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa siten, että korotus lasketaan esisopimuksen allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Kauppahinta korotuksineen pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kauppahinnan kokonaisuudessaan Myyjän ilmoittamalle kaupungin pankkitilille nro FI06 8000 1200 0626 37 / Danske Bank Oy (maksutunnus TO XXXX, maksuerä 1/1).

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu.

KIINNITYKSET JA RASITTEET SEKÄ MUUT KÄYTTÖOIKEUDET JA RASITUKSET

Kaupan kohde myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana.

VEROT JA MAKSU

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

Myyjä vastaa kaupan kohteen kaupantekovuodelta maksuun pantavasta maapohjaa koskevasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa kohteiden tonttijakoihin ja lohkomisiin liittyvistä kustannuksista.

Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuuto- ja rasiustodistus luovutuksen kohteesta
- kiinteistörekisteriote luovutuksen kohteesta
- kaavakartat ja -määräykset
- naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja -määräykset
- johtokartta

- ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vattuniemen keskus, Vahanen Environment Oy, 13.12.2019

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki kaupan kohteesta tiedossa olevat tiedot, joilla saattaisi olla vaikutusta Ostajan tekemään ratkaisuun ja vastaa siitä, että kyseiset tiedot pitävät paikkansa.

KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteena olevan alueen sekä rajat. Ostaja on todennut alueen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Ostaja on tietoinen, että myytävällä alueella sijaitsee aluetta palvelevia siirrettäviä johtoja.

MAAPERÄEHTO

Myytävällä alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Alueen läheisyydessä on ollut mm. teollisuuskiinteistöjä ja toimitiloja, joissa on ollut myös maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alueella ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myytävä alue on osa laajempaa aluetta, jolla on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vattuniemen keskus, Vahanen Environment Oy, 13.12.2019). Tutkimuksessa todettiin myytävän alueen läheisyydessä ylemmän ohjeavon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Mikäli myytävällä alueella ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu Myyjän vastuu ei koske kiinteistön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista, eikä pilaantumista, joka on aiheutunut myytävän alueen länsipuolella sijaitsevalla tontilla 91-31-118-14 harjoitetusta toiminnasta.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa maaperän eikä veden puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Ostaja on tietoinen, että myytävällä alueella on mm. vanhoja pysäköintialueen rakenteita, johtoja ja putkia. Ostaja vastaa myytävällä alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista. Myyjä vastaa kuitenkin kustannuksellaan Itälahdenkadun varrelta siirrettävien yhdyskuntateknisen huollon verkoston siirtokustannuksista.

IRTAIMISTO

Tämän luovutuksen yhteydessä ei ole luovutettu irtaimistoa eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Liitteet Kartta NA51/23006

Johtokartta

Helsingissä xx. päivänä -kuuta 2024.

Helsingin kaupunki

Osakeyhtiö Vattuteva

N.N.

N.N.

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että NN ostajan, Osakeyhtiö Vattutevan puolesta ja NN myyjän, Helsingin kaupungin puolesta, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Helsingissä xx. päivänä -kuuta 2024

