

KAUPPAKIRJALUONNOS

MYYJÄ	Helsingin kaupunki Y-tunnus 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI (jäljempänä Helsinki)
OSTAJA	Kirkkonummen kunta Y-tunnus 0203107-0 Ervastintie 2 / PL 20 02400 KIRKKONUMMI (jäljempänä Kirkkonummi)
PÄÄTÖKSET	Helsingin Kaupunkiympäristölautakunta X.X.2019, XX §. Kirkkonummen kunnanvaltuusto X.X.2019, XX §. Helsingin Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon. Kirkkonummen kunnanvaltuuston päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty kunnallisvalitusta Helsingin hallinto-oikeuteen.
KAUPAN KOHDE	Kirkkonummen Killinmäessä sijaitseva kiinteistö Gillobacka 257-420-1-8 rakennuksineen ja kunnallisteknisine sekä sähköliittymineen. Kiinteistön maapalsta on karttamittauksen mukaan kooltaan noin 68,2 ha ja sijaitsee osoitteessa Vanha Rantatie 254. Järvipalsta on kiinteistörekisterin mukaan kooltaan noin 6,3 ha ja koostuu Gillobackaträsketin lounaispäädyn vesialueesta. Maapalstan rakennettu eteläosa on voimassa olevassa asemakaavassa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tonttia (YS, noin 26,4 ha, noin 26 400 k.m ²), puistoa ja maatalousaluetta. Voimassa olevassa Kuntakeskuk- sen 1. vaiheen osayleiskaavassa maapalsta on osoitettu pien- talovaltaiseen rakentamiseen (A ja AP) noin 20,2 ha, palvelura- kentamiseen (P ja PY) noin 11,2 ha ja viheralueisiin sekä ko- koojakatuun yhteensä noin 36,8 ha.

Maapalstan eteläosassa sijaitsee Killinmäen hoitolaitos. Pääsääntöisesti vuonna 1979 valmistuneiden 10 rakennuksen kokonaislaajuus on noin 6 100 htm². Lisäksi kauppaan kuuluu erillinen varavoimakontti. Hoitolaitoksen toiminta on loppunut 31.12.2018 ja rakennukset ovat tyhjillään.

Järvipalsta on yleiskaavassa ja Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa luonnonsuojelualue (SL ja SL-1) ja osa luonnonsuojelualue Y2003-20933.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kaksimiljoonaa yhdeksänsataatuhatta (2 900 000) euroa.

MAKSUTAPA

Kirkkonummi maksaa kauppahinnan seuraavasti:

Yksimiljoona (1 000 000) euroa on maksettu Helsingin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus TO XXXX).

Neljäsataatuhatta (400 000) euroa kuitataan kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi Helsingin Killinmäen hoitolaitoksen oikeuksien jäänyttä perusteetonta vesimaksualennuskertymää vastaan. Kirkkonummella ei tämän jälkeen ole edellä mainittuihin vesimaksuihin liittyviä vaateita Helsinkiä kohtaan.

Yksimiljoona viisisataatuhatta (1 500 000) euroa maksetaan 31.12.2021 mennessä.

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteisiin siirtyvät heti Kirkkonummelle.

MUUT EHDOT

- 1 Kiinteistö myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana.

Helsinki siirtää Telian kanssa tekemänsä matkapuhelinten tukiasemaa koskevan vuokrasopimuksen Kirkkonummelle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Sopimus on sanottu irti ja se päättyy 31.05.2020. Vuokrasopimus on liitteenä nro 1.

- 2 Helsinki vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Helsinki vastaa kiinteistöstä kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Kirkkonummi vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

- 3 Kirkkonummi on kauppakirjan liitteiden lisäksi tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:
- kiinteistörekisteriote xx.xx.2019
 - lainhuutotodistus xx.xx.2019
 - rasiustodistus xx.xx.2019
 - asemakaavakartta ja -määräykset selostuksineen
 - osayleiskaavakartta ja -määräykset selostuksineen
 - naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja -määräykset

- 4 Helsinki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kiinteistön ympäristöselvitys on liitteenä nro 2. Kiinteistössä on ollut öljykeskuslämmitys. Öljysäiliöt on puhdistettu ja poistettu käytöstä 2010-luvulla. Varavoimalakontissa on varavoimakoneen öljysäiliö. Öljyn varastointiin liittyvä haitta-aineselvitys on liitteenä nro 3 ja öljysäilön tarkastusraportti liitteenä nro 4. Maaperän pilaantumista ei tutkimuksissa havaittu.

Mikäli kiinteistöllä kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Helsinki vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä, 100 000 (satatuhatta) euroa ylittävistä kokonaiskustannuksista, mikäli

- pilaantuminen on tapahtunut ennen kaupantekohetkeä.
- korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Helsingin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Valtioneuvoston maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista antaman asetuksen mukaisen alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

Helsinki ei vastaa alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä taikka vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista ja perustuksista.

Helsinki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Kirkkonummille tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua kiinteistön maaperän puhdistamisesta.

- 5 Kirkkonummi on ammattimaisena kiinteistönomistajana tutustunut kiinteistöön, sen rakennuksiin ja liitteinä nrot 5-8 oleviin niitä kuvaaviin raporteihin ja selvityksiin haluamassaan laajuudessa.

Kirkkonummi on tarkastanut kaupan kohteiden alueet, rajat ja rakennukset sisätiloiheen haluamassaan laajuudessa. Kirkkonummi toteaa, että alue rakennuksineen ominaisuuksiltaan vastaa siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

- 6 Kirkkonummi vakuuttaa noudattaneensa rakennusten tarkastuksessa huolellisuutta.

Kirkkonummi on tietoinen siitä, että rakennukset ovat korjauksen tarpeessa ja että niihin ikänsä, käyttönsä ja rakennusaikaisen rakennustavan vuoksi voi sisältyä piileviä virheitä, joita ei tarkastuksissa ole huomattu. Kirkkonummi on ottanut nämä riskit huomioon kauppahinnassa, eikä luovutuksen jälkeen tule esittämään Helsingille rakennusten kuntoon liittyviä vaatimuksia.

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

- 8 Kirkkonummi maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Helsingille, yksi Kirkkonummelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä XXkuun XX. päivänä 2020

Helsingin kaupunki

Kirkkonummen kunta

NN
Titteli

NN
Titteli

LIITTEET

1. Vuokrasopimus Telia irtisanomiskirjeineen

SÄHKÖISET LIITTEET

2. Ympäristötekniinen Due Diligence -raportti (EDD), WSP (13.11.2019)
3. Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vahanen-yhtiöt (3.12.2018)
4. Öljysäiliön tarkastusraportti, Öljykolmio Oy (29.11.2018)
5. Rakennustekniinen Due Diligence -raportti (TDD), WSP (15.11.2019)
6. Kiinteistöinvestointien ALV-selvitys, Helsingin kaupunki (11.11.2019)
7. Rakennusten DWG muotoiset pohjapiirustukset
8. Rakennusten haitta-ainetutkimus, Vahanen-yhtiöt (7.11.2018)

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että NN myyjän, Helsingin kaupungin puolesta toimialajohtajan valtuuttamana sekä NN ostajan, Kirkkonummen kunnan puolesta NN valtuuttamana 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 säädetyllä tavalla.

Helsingissä XXkuun XX. päivänä 20XX