

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A                    Ammattienedistämisseätiö AEL sr  
Y-tunnus 0116354-9  
Kaarnatie 4  
00410 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")

Kaupungin päätös

Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2022 §xxx  
Kaupunginhallitus pp.mm.2022 §xxxx

Sopimuksen tarkoitus

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 asemakaava muutoksen nro 12690 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-33-235-1, 91-33-236-3, 91-33-236-4 ja 91-33-236-5 (Kaarela, Malminkartano).

Alue kuuluu täydennysrakentamisen määräaikaiseen alueelliseen edistämiskokeiluun (MAPO2).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos (jäljempänä "Kaavamuutos") koskee Pihkatien, Kaarnatien, Naapuripellontien, Neulastien ja Kartanonmetsäntien reu-nustamia korttelialueita Malminkartanon luoteisosassa.

Kaavamuutos mahdollistaa uusien asuinrakennusten, koulurakennuksen, liiketilojen ja julkisen puiston rakentamisen.

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 60 800 k-m<sup>2</sup>, josta asuntokerrosalaa 52 750 k-m<sup>2</sup>, liiketilaa 400 k-m<sup>2</sup> ja energiatuotantotilaa enintään 250 k-m<sup>2</sup> ja YO-rakennusoikeutta 7 400 k-m<sup>2</sup>. Maanomistajan osuus kokonaisrakennusoikeudesta on noin 54 033 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennusoikeutta on noin 45 983 k-m<sup>2</sup>, YO-rakennusoikeutta 7 400 k-m<sup>2</sup>, liiketilaa 400 k-m<sup>2</sup> ja energiatuotannolle varattua rakennusoikeutta 250 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi Maanomistajan kiinteistöistä noin 4 899 m<sup>2</sup> on osoitettu pysäköintialueeksi ja 9 890 m<sup>2</sup> yleisiksi alueiksi.

## I Maankäyttösopimus

### Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 4 164 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille luovutuskirjaluonnoksen mukaiset noin 9 890 m<sup>2</sup>:n suuruiset yleisen alueen osat.

Sopimuskorvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa. Rahakorvausta korotetaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

### AM-ohjelma (v)

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä "AM-ohjelma") hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi kaavatonteille 33239/1 ja 33236/7 yhteensä noin 12 550 k-m<sup>2</sup> välimuodon aso-asuntotuotantona. Lisäksi Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi sääntelemättömänä omistus- ja vuokratuotantona 33 433 k-m<sup>2</sup> siten, että omistusasuntotuotannon osuus on vähintään noin 15 040 k-m<sup>2</sup>.

Maanomistajan tulee ilmoittaa em. asuntotuotannon kerrosalat Kaupunkiympäristön Tontit- yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Mikäli edellä todetun mukaista AM-ohjelmaan perustuvaa asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta ei ole 10 vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä rakennettu, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä aso-asuntotuotannosta 192 euroa/k-m<sup>2</sup> siltä osin kuin aso-asuntotuotanto jää alle 12 550 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi Maanomistaja sitoutuu

maksamaan kaupungille sopimussakkona toteutumattomasta omistus-  
tasuntotuotannosta 100 euroa/k-m<sup>2</sup> siltä osin kuin tuotanto jää alle  
15 040 k-m<sup>2</sup>.

Sopimussakkoa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuk-  
sen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kaksi (2) prosenttia  
vuodessa. Maanomistaja on velvollinen maksamaan mahdollisen so-  
pimussakon Kaupungin erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Maanomistajasta riippumat-  
tomasta perustellusta syystä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-  
palvelu voi myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

#### Maankäyttökorvauksen ja Am-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden va- kuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuu-  
deksi Maanomistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden kiinteistöihin  
91-33-235-1, 91-33-236-3, 91-33-236-4 ja 91-33-236-5 siirtämällä  
Kaupungille kiinteistöihin vahvistetuista yhteensä 8 664 640 euron  
määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsin-  
gin kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

Kokonaisvakuus 8 664 640 euroa muodostuu seuraavasti:

Maankäyttökorvaus 4 164 000 euroa

Am-velvoitteet: 4 500 640 euroa (192 e x 12 550 k-m<sup>2</sup> + 100 e x  
15 040 k-m<sup>2</sup>) x 1,15

Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa maankäyttökorvausta koskevan va-  
kuuden Maanomistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu, ja ko-  
dan II aluejärjestelyjä koskeva lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.  
Am-velvoitetta koskeva vakuus vapautetaan, kun Maanomistaja on  
toimittanut kaupungille selvityksen AM-ohjelmaan perustuvien velvoit-  
teiden täyttymisestä. Kaupunki voi Maanomistajan pyynnöstä muuttaa  
ja vapauttaa vakuutta osissa velvoitteiden täytyttyä.

#### Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voi-  
massa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myön-  
nettyjä poikkeuksia sekä rakentamiseen liittyviä muita viranomaismää-  
räyksiä.

Maanomistajan on suunniteltava ja toteutettava tonttinsa yhteistyössä  
Kaupungin, erityisesti kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin  
kanssa ja sen käytäntöjen mukaisesti.

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

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan omistamiensa tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyjen perustamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään Maanomistajan hankkeiden toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

### Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan suunnittelemisesta ja toteutuksesta omien kiinteistöjensä alueilla.

Maanomistaja suorittaa kustannuksellaan omistamillaan alueilla mahdollisesti sijaitsevat, asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.

### Muut ehdot

Lisäksi maankäyttösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimuksille yhteisiä ehtoja.

## II Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja luovuttaa liitteenä 1 olevan luovutuskirjaluonnoksen mukaisin ehdoin Kaupungille kiinteistöistä 91-33-235-1, 91-33-236-3, 91-33-236-4 ja 91-33-236-5 yhteensä noin 9 890 m<sup>2</sup> suuruiset, asemakaavan muutoksessa katu-, puisto- ja torialueeksi osoitetut alueet korvauksetta kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 perusteella.

Kaupunki luovuttaa liitteenä 2 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin Maanomistajalle kiinteöstä 91-33-236-2 yhteensä noin 1 456 m<sup>2</sup>:n suuruisen, asemakaavan muutoksessa AK-tonttiin 33236-7 kuuluvan alueen sekä yleisistä alueista 91-33-9901-0, 91-33-9903-44 ja 91-33-9903-45 yhteensä noin 1 845 m<sup>2</sup>:n suuruiset alueet kaavamutoksen mukaisesti AK-tontteihin 33237-1 ja 33238-1 kauppahinnalla 4 048 000 euroa.

Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa. Rahakorvausta korotetaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Lopulliset saantokirjat on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Muutoin noudatetaan liitteenä 1 ja 2 olevien luovutus- ja kauppakirjaluonnosten ehtoja sekä kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

### III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot

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

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 12.10.2021 hyväksymässä muodossa.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2028 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen.

Mikäli tällöin todetaan, että sopimuksen edellytykset ovat rauenneet ja sen myötä myös tämä sopimus raukeaa, osapuolilla ei ole sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu Maanomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Maanomistaja vastaa kuitenkin Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä, ellei Kaupunki ole kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirtoa luovutuksensaajalle. Mikäli 1) Maanomistajan velvoitteet on jonkin Kaavamuutoksessa osoitetun tontin osalta kokonaan täytetty tai 2) Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron kolmannelle, on Maanomistajalla oikeus edellyttää, että Maanomistajan vastuu siltä osin päättyy ja tämä vahvistetaan erikseen.

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

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

Helsingissä, päivänä                      kuuta 2022

Ammattienedistämissätiö AEL sr

Helsingin kaupunki

Liite 1

Luovutuskirjaluonnos

Liite 2

Kauppakirjaluonnos

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että XX Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana sekä XX maanomistajan, Ammattienedistämissätiö AEL sr:n puolesta, ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä xx. päivänä -kuuta 2022.

# LUOVUTUSKIRJA

## LUOVUTUKSEN OSAPUOLET

Luovuttaja:

Ammattienedistämisseätiö AEL sr  
Y-tunnus 0116354-9  
Kaarnatie 4  
00410 Helsinki

(jäljempänä "Luovuttaja")

Luovutuksen saaja:

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

(jäljempänä "Luovutuksen saaja")

## KAUPUNGIN PÄÄTÖS/PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2022 §x  
Kaupunginhallitus pp.mm.2022 §x

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

## PERUSTE

Luovutus perustuu asemakaavan muutokseen nro 12690 liittyvään Luovuttajan ja Luovutuksen saajan väliseen maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen.

## LUOVUTUKSEN KOHDE

Kunta: Helsinki  
Kiinteistö: noin 9 592 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-33-235-1  
noin 40 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-33-236-3  
noin 178 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-33-236-4  
noin 80 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-33-236-5

Osoite: Kaarnatie 4 ja Jälsitie 1, 5 ja 7  
Pinta-ala: yhteensä noin 9 890 m<sup>2</sup>

Kohteet on merkitty liitekarttaan nro NA51/22016.

## LUOVUTUSHINTA

Luovutus on kaupunginhallituksen 26.4.2021 310§ tekemän päätöksen mukaisesti vastikkeeton.

## OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy Luovutuksen saajalle luovutuskirjan allekirjoituksin.

## KIINNITYKSET JA RASITTEET SEKÄ MUUT KÄYTTÖOIKEUDET JA RASITUKSET

Luovutuksen kohde luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana.

Kiinteistöihin 91-33-236-3, 91-33-236-4 ja 91-33-236-5 kohdistuu 9 kiinnitystä (asianumerot 706/9.6.1997/4809 – 4815 sekä 706/13.11.2002/13972-13973), jotka Luovuttaja sitoutuu vapauttamaan omalla kustannuksellaan nyt luovutettavan alueen osalta heti luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen. Luovuttaja on toimittanut Luovutuksen saajalle edellä mainittujen panttikirjojen haltijan Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen suostumuksen kiinnitysten kuolettamiseksi/vapauttamiseksi Luovutuksen saajalle luovutettavan alueen osalta.

## VEROT JA MAKSUT

Luovuttaja vastaa kaikista määrälään kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen luovutuskirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Luovuttaja vastaa luovutettavan alueen kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Luovutuksen saaja vastaa määrälään lohkomiskustannuksista.

Luovutuksen saaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

## ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Luovutuksen saaja on tutustunut seuraaviin luovutuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin:



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

## KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Luovutuksen saaja on tarkastanut alueen sekä rajat. Luovutuksen saaja on todennut alueen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

## MAAPERÄEHTO

Kiinteistöllä 91-33-235-1 sijaitsevat rakennukset ovat olleet öljylämmitteisiä ja myöhemmin vaihdettu kaukolämpöön. Kiinteistöllä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (WSP Finland Oy, 20.12.2018). Tutkimuksessa maaperässä on todettu kynnysarvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia arseenia, kobolttia, nikkeliä ja vanadiinia. Tutkimuksen mukaan alueen käyttötarkoitus huomioiden pitoisuudet eivät aiheuta terveysriskiä ja puhdistustoimenpidetarvetta kohteessa.

Mikäli kiinteistöllä luovutettavilla alueilla todetaan pilaantumista, vastaa Luovuttaja luovuttamiensa alueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Luovuttajan korvausvelvollisuus ei koske alueen luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Luovuttaja ei myöskään vastaa maaperän pilaantumisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästymisestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita alueen vastaanottajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu Luovuttajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa 5 vuotta lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Luovuttaja vastaa rakenteiden sekä rakennuksiensa ja niiden maanalaisten osien purkamisesta, poistamisesta ja kierrätyksestä sekä purkutyömaan ja syntyvän kaivannon turvallisesta suojauksesta. Ylimääräisten maa-ainessiirtojen, tilapäisrakenteiden (väliaikaistäytöt, luiskat, tukiseinät, ymv.) ja kustannusten välttämiseksi osapuolten tulee toteutusvaiheen yhteistyössä koordinoita toimenpiteensä.

## IRTAIMISTO

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

## ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Luovuttajalle, yksi Luovutuksen saajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Liitteet      Kartta NA51/22016

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että XX luovuttajana ja YY luovutuksen saajan puolesta Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan 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 xx. päivänä -kuuta 2022.

# HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

## KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

Kartta n:o  
1:2000 / A4 NA51/22016

Kunta

Kaupunginosa

Helsinki

33. Kaarela

Kortteli

Laskija:

Karttalehti:

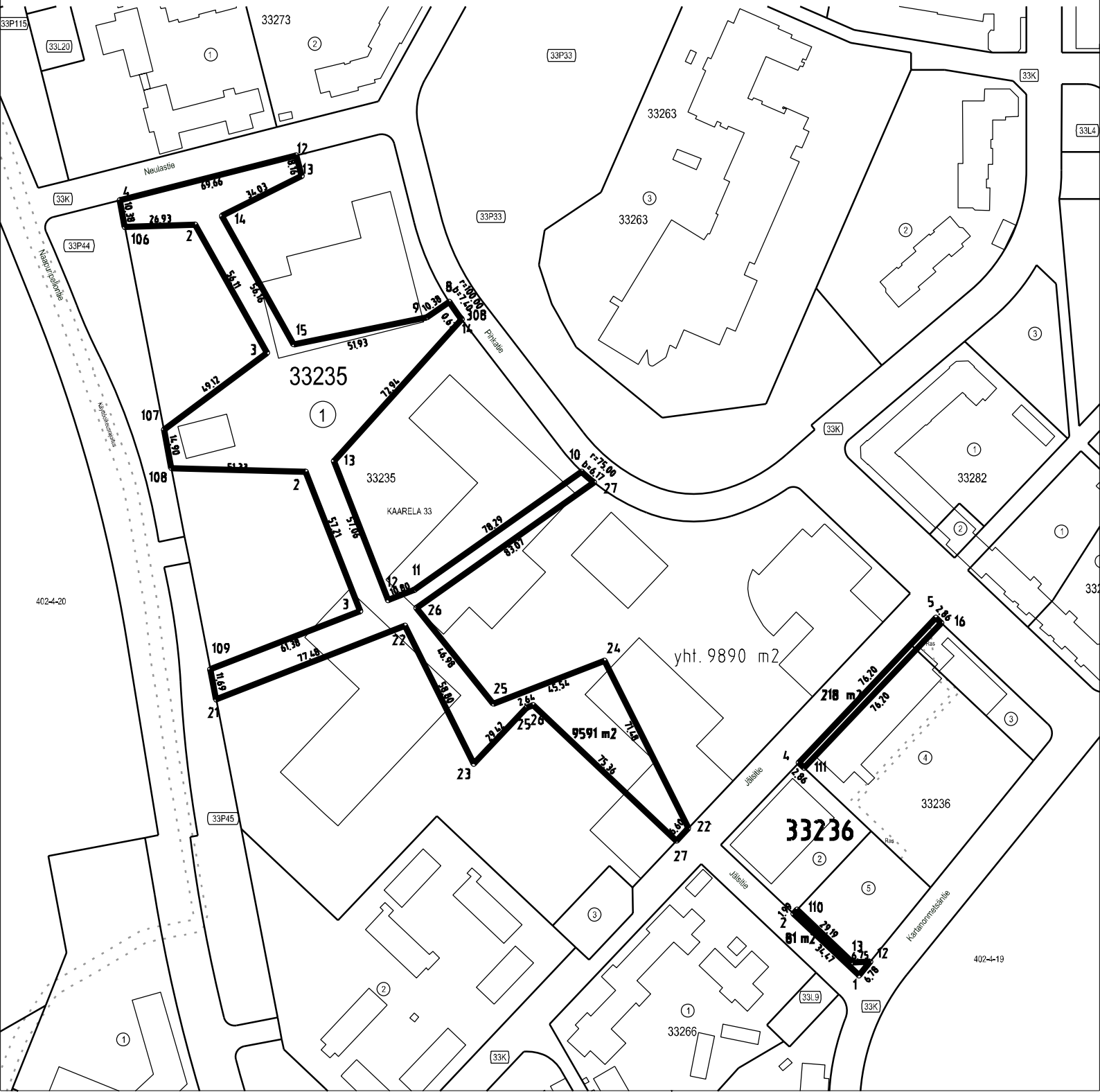
MRu

682491

Maanomistaja luovuttaa Helsingin kaupungille:  
- KIIntelstöistä 91-33-235-1, 91-33-236-3,  
91-33-236-4 ja 91-33-236-5 yhteensä noin  
9890m<sup>2</sup> suuruiset alueet asemakaavan mukaisiin  
katu-, puisto- ja torialueisiin.



Helsingissä 18.2.2022



# KAUPPAKIRJA

## OSAPUOLET

### Myyjät

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

(jäljempänä "Myyjä")

### Ostajat

Ammattienedistämisseätiö AEL sr  
Y-tunnus 0116354-9  
Kaarnatie 4  
00410 Helsinki

(jäljempänä "Ostaja")

## KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2022 §x  
Kaupunginhallitus pp.mm.2022 §x

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

## PERUSTE

Kauppa perustuu asemakaavan muutoksen nro 12690 liittyvään Myyjän ja Ostajan väliseen maankäytösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen.

## KAUPAN KOHDE

Kunta: Helsinki  
Kiinteistöt: noin 1 456 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-33-236-2  
noin 115 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-33-9901-0  
noin 1 345 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-33-9903-44  
noin 385 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala 91-33-9903-45

Osoite: Jälsitie 3 ja Naapuripellontie  
Pinta-ala: Yhteensä noin 3 301m<sup>2</sup>

Tontilla 91-33-236-2 sijaitsee Ostajan omistama 987 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen kauppavarastorakennus, joka ei kuulu kaupan kohteeseen.

Kaupan kohteet on merkitty liitekarttaan nro NA51/22015.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on ( ) euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että esisopimuksen allekirjoittamishetken mukainen kauppahinta oli 4 048 000 euroa. Esisopimuksen mukaisesti kauppahintaa on korotettu kahdella (2) prosentilla vuodessa nykyarvon säilyttämiseksi. Kauppahintaa korotetaan esisopimuksen allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaistumispäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus 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).

Koko kauppahinta kuitataan tämän Kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

## OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

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

## KIINNITYKSET JA RASITTEET SEKÄ MUUT KÄYTTÖOIKEUDET JA RASITUKSET

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

## VUOKRAOIKEUS

Tonttiin 91-33-236-2 kohdistuu Myyjän ja Ostajan välinen pitkäaikainen vuokrasopimus (nro 12638, vuokratunnus T11335), joka merkitään päätymään tämän Kauppakirjan allekirjoituksin. Vuokrasopimuksen mukaisena vuokranmaksun ym. vakuutena ollut laitoskiinnitys 706/22.8.2002/10540 (12 200 euroa) siirretään Ostajalle kaikista panttioikeuksista ja sitoumuksista vapaana tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Ostaja vastaa kustannuksellaan vuokraoikeuden kirjauksen poistamisesta ja em. laitoskiinnityksen kuolettamisesta.

## VEROT JA MAKSUT

Myyjä vastaa kaikista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen lukuun ottamatta tonttiin 33236/2 kohdistuvia veroja ja maksuja.

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

## KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteena olevan alueen sekä rajat. Ostaja on todennut alueen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

## MAAPERÄEHTO

Kiinteistöllä 91-33-235-1 sijaitsevat rakennukset ovat olleet öljylämmitteisiä ja myöhemmin vaihdettu kaukolämpöön. Kiinteistöllä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (WSP Finland Oy, 20.12.2018). Tutkimuksessa maaperässä on todettu kynnysarvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia arseenia, kobolttia, nikkeliä ja vanadiinia. Tutkimuksen mukaan alueen käyttötarkoitus huomioiden pitoisuudet eivät aiheuta terveysriskiä ja puhdistustoimenpidetarvetta kohteessa.

Mikäli myytävillä alueilla todetaan pilaantumista, vastaa Myyjä luovuttamiensa alueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Myyjän korvausvelvollisuus ei koske alueen luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Myyjä ei myöskään vastaa maaperän pilaantumisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästymisestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita alueen vastaanottajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa 5 vuotta lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainitusta poiketen kiinteistöllä 91-33-236-2 Ammattienedistämissäätiö sr vastaa maaperän puhdistamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä on velvollinen poistamaan luovutettavalla alueella olevat maanpäälliset rakenteet ja niiden perustukset lukuun ottamatta kiinteistöä 91-33-236-2. Alueen vastaanottanut osapuoli vastaa luovutettavan alueen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä.

## 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 NA51/22015

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että XX ostajana ja YY myyjän puolesta Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan 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 xx. päivänä -kuuta 2022.

# HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

## KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

Kartta n:o  
1:2000 / A4 NA51/22015

Kunta

Kaupunginosa

Helsinki

33. Kaarela

Kortteli

Laskija:

Karttalehti:

MRu

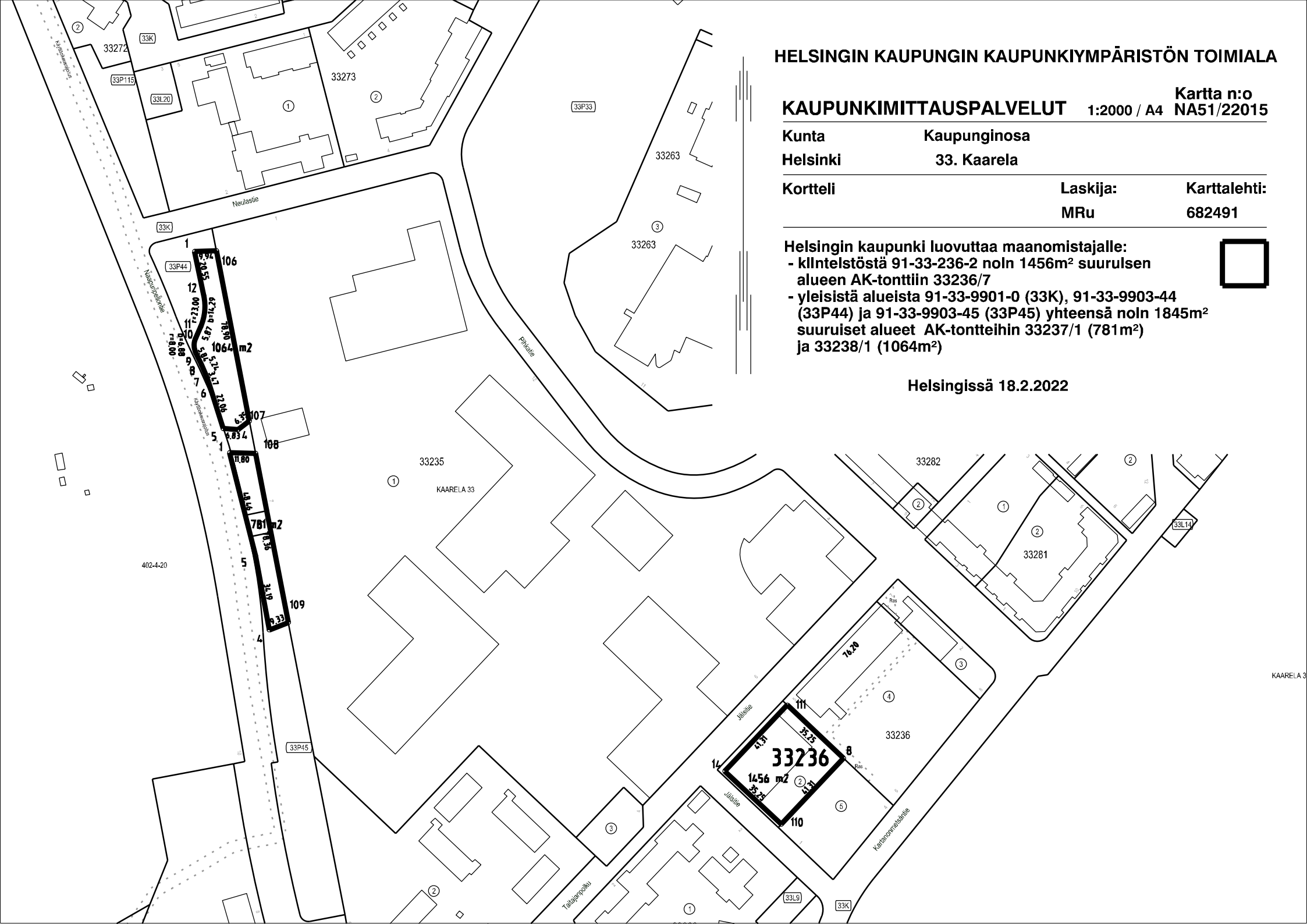
682491

Helsingin kaupunki luovuttaa maanomistajalle:

- kiinteistöstä 91-33-236-2 noin 1456m<sup>2</sup> suuruisen alueen AK-tonttiin 33236/7
- yleisistä alueista 91-33-9901-0 (33K), 91-33-9903-44 (33P44) ja 91-33-9903-45 (33P45) yhteensä noin 1845m<sup>2</sup> suuruiset alueet AK-tontteihin 33237/1 (781m<sup>2</sup>) ja 33238/1 (1064m<sup>2</sup>)



Helsingissä 18.2.2022





HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

**KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT** 1:1000 / A3 **Kartta n:o NA51/22015**

Kunta	Kaupunginosa	
Helsinki	33. Kaarela	
Kortteli	Laskija:	Karttalehti:
	MRu	682491

Helsingin kaupunki luovuttaa maanomistajalle:  
- kiinteistöstä 91-33-236-2 noin 1456m<sup>2</sup> suuruisen alueen AK-tonttiin 33236/7  
- yleisistä alueista 91-33-9901-0 (33K), 91-33-9903-44 (33P44) ja 91-33-9903-45 (33P45) yhteensä noin 1845m<sup>2</sup> suuruiset alueet AK-tontteihin 33237/1 (781m<sup>2</sup>) ja 33238/1 (1064m<sup>2</sup>)

Helsingissä 18.2.2022

