

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tai napauttamalla tätä.

SK/4792/2024-0712

Muistio Keskitornialueen velvoiteauto- paikkojen maksusuorituksesta ja Keski- Pasilan keskuksen tonttikaupan maksuerä 3 osittaissuorituksesta

1 OSAPUOLET

- (1) **Suomen valtio**, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (y-tunnus: 1503388-4),
- (2) **Helsingin kaupunki**, y-tunnus 0201256-6
- (3) **YIT Housing Oy**, y-tunnus 1565583-5
- (4) **Kiinteistö Oy Helsingin Veturitallinkuja 2**, y-tunnus 2291164-9

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunki ovat jäljempänä yhdessä "**Kiinteistönomistajat**", YIT Housing Oy on jäljempänä "**YIT**" ja Kiinteistö Oy Veturitallinkuja 2 on jäljempänä "**Koy Veturitallinkuja**". Muistion osapuolista käytetään jäljempänä käsitettä yhdessä "Osapuolet" ja kuhunkin osapuoleen voidaan viitata käsitteellä "Osapuoli".

Muistion kohdat 1-3 ja 5-6 koskevat Koy Veturitallinkujaa ja muistion kohdat 1-6 koskevat Kiinteistönomistajia ja YIT:tä.

2 VELVOITEAUTOPAIKKOJA KOSKEVAN SOPIMUSJÄRJESTELYN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistönomistajat, Liikennevirasto ja YIT ovat 29.1.2014 tehneet Keski-Pasilan keskuksen toteutusta koskevan toteutussopimuksen ("**Toteutussopimus**") ja edelleen 3.3.2016 Kiinteistönomistajat ja YIT:n perustamat ns. Tripla-Yhtiöt¹, ovat tehneet Keski-Pasilan Keskusten tontista 91-17-103-1 ("**Tontti A**") kiinteistönkaupan ("**Kauppakirja**"). Kiinteistönkaupan 3.3.2016 yhteydessä on tehty toteutussopimuksen täsmennyssopimus ("**Täsmennyssopimus**") sekä Kiinteistönomistajien ja YIT:n ja Tripla-Yhtiöiden välinen maksujärjestelysopimus ("**Maksujärjestelysopimus**"). Em. sopimukseen perustuen on 3.3.2016 allekirjoitettu Tripla-Yhtiöiden, Kiinteistönomistajien, Liikenneviraston sekä Kiinteistö Oy Pasilan Aseman (nyk. Kiinteistö Oy Tripla Mall), Kiinteistö Oy Pasilan Feskarin ja Kiinteistö Oy Stogen välinen Keski-Pasilan keskuksen ja Tornialueen yhteisjärjestelysopimus ("**Yhteisjärjestelysopimus**").

¹ Asunto Oy Helsingin Klyyga, Asunto Oy Helsingin Firdo, Asunto Oy Helsingin Bööle, Asunto Oy Helsingin Fredika, Kiinteistö Oy Triplan Torni 1, Kiinteistö Oy Triplan Torni 2 (nyk. Kiinteistö Oy Triplan Torni 1), Kiinteistö Oy Pasilan Asemahotelli, Kiinteistö Oy Tripla Mall ja Kiinteistö Oy Triplaparkki, tässä muistiossa jäljempänä "Tripla-Yhtiöt".

YIT on Toteutussopimuksessa ja Täsmennyssopimuksessa sitoutunut toteuttamaan Tontin A alueelle pysäköintilaitoksen ("**Pysäköintilaitos**") ja luovuttamaan Pysäköintilaitoksesta 700 velvoiteautopaikkaa Yhteisjärjestelysopimuksessa määritellylle Tornialueelle myöhemmin kaavoitettavia, toteutettavia ja Kiinteistönomistajien yksilöimiä Tornialueen tontteja varten. Rasiteoikeuden saavien Tornialueen tonttien on sovittu maksavan kustakin autopaikasta Yhteisjärjestelysopimuksen liitteessä 3² määritellyn 45.000 euron (vuosittaisine korotuksineen) määräisen korvauksen YIT:lle.³ YIT on ottanut Maksujärjestelysopimuksessa yksin vastattavakseen Tontin A määräosaisten kiinteistönomistajien puolesta Kauppakirjan mukaisen kiinteistön kauppahinnan maksuerän 3⁴ suorittamisesta Kiinteistönomistajille.

Tornialueelle sijoittuvan Keskitornialueen kiinteistökauppa on tehty Kiinteistönomistajien ja Koy Veturitallinkujan välillä 30.8.2024. Koy Veturitallinkujan asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat (yhteensä 100 autopaikkaa) sijoittuvat edellä mainitusti Pysäköintilaitokseen. Koy Veturitallinkujan ja Tripla-Yhtiöiden välillä on 12.12.2024 tehty rasitesopimus ("Rasitesopimus") koskien Koy Veturitallinkujan velvoiteautopaikkoja.

Tämä muistio koskee Rasitesopimuksen ja Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten Pysäköintilaitokseen sijoittuvien velvoiteautopaikkojen maksusuorituksen vahvistamista sekä Kauppakirjan mukaisen maksuerä 3:n osittaista maksua koskevaa järjestelyä. Tällä muistiolla ei ole tarkoitus muuttaa edellä mainituissa sopimuksissa sovittua miltään osin, vaan sopia muistiossa mainittuun maksusuoritukseen liittyvistä käytännön asioista ja dokumentoida kyseinen maksusuoritus sekä sen vaikutukset voimassa olevaan maksujärjestelyyn.

3 RASITESOPIMUS JA VELVOITEAUTOPAIKOISTA MAKSETTAVA KORVAUS

Osapuolet toteavat Koy Veturitallinkujalle osoitetun 100 velvoiteautopaikkaa Pysäköintilaitoksesta. Rasitesopimus on 12.12.2024 tehty Kiinteistö Oy Veturitallinkuja 2:n ja Tripla-Yhtiöiden välillä ja on Muistion [liitteenä 2](#).

² Tornialueen Yhteisjärjestelysopimuksen liite 3 on tämän muistion [liitteenä 1](#).

³ Tontin A kiinteistönomistajat ovat Maksujärjestelysopimuksessa ja Yhteisjärjestelysopimuksen liitteessä 3 todetusti siirtäneet velvoitepaikkoja koskevan 31,5 milj € (vuosittaisine korotuksineen) määräisen rasitemaksusaatavan YIT:lle.

⁴ Maksuerä 3 ilmenee Kauppakirjan liitteestä 2, joka tämän Muistion [liitteenä 3](#). Toteutussopimuksessa, Täsmennyssopimuksessa ja Kauppakirjassa on sovittu, että Tontin A ostajat maksavat velvoiteautopaikoista suoritettavia rasitemaksuja vastaavan määrän kiinteistön kauppahinnan maksueränä 3 (yhteensä 31,5 miljoonaa euroa vuosittaisine korotuksineen) Kiinteistönomistajille sitä mukaa, kun rasiteoikeuden saavien Tornialueen tonttien luovutuksensaajat suorittavat ko. maksut.

Edellä Muistion kohdassa 2. on todettu, että kustakin velvoiteautopaikasta maksetaan Yhteisjärjestelysopimuksen liitteen 3 mukainen korvaus (kustakin velvoiteautopaikasta 45 000 euroa (alv 0 %), jota korotetaan 2,5 prosentilla vuotuisesti tarjouksen jättämispäivän so. 21.8.2013 ja maksun väliseltä ajalta). Koy Veturitallinkuja maksaa kustakin velvoiteautopaikastaan 57 722,34 euroa, korvaus on arvonlisäveroton^{5,6}. Koy Veturitallinkuja maksaa sille osoitetuista 100 velvoiteautopaikasta siten yhteensä 5 772 233,61 euroa.

Maksujärjestelysopimuksen ja Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti velvoiteautopaikoista maksettava korvaus suoritetaan YIT:lle. Maksu suoritetaan YIT:lle OP pankkitilille FI93 5000 0120 2071 61, (BIC-koodi: OKOYFIHH), viitteellä Keskitornialueen velvoiteautopaikkojen 100/700 maksusuoritus.

Tämän Muistion allekirjoituksin Osapuolet vahvistavat, että Koy Veturitallinkuja sitoutuu maksamaan 100 velvoiteautopaikastaan Tornialueen Yhteisjärjestelysopimuksen liitteen 3 mukaisesti määräytyneen em. korvauksen kokonaisuudessaan YIT:lle välittömästi tämän Muistion allekirjoituksen jälkeen Muistion allekirjoituspäivänä.

Selvyden vuoksi todetaan, että Yhteisjärjestelysopimuksen liitteen 3 k). kohdan ehdoissa on sovittu arvonlisäverosta seuraavalla tavalla: Mikäli velvoitepaikkojen osalta investointi katsottaisiin arvonlisäverottomaksi toiminnaksi, on rasitteessa oikeutetun tontin korvattava velvoitepaikkojensa osalta Tontin A omistajana olevalle Pysäköintiyhtiölle se arvonlisäveron määrä, jonka se joutuu palauttamaan ko. velvoitepaikkojen osalta. Toimistopaikkojen osalta järjestely toteutetaan siten, että arvonlisäkohtelu on sama ja ko. toimistopaikkoja kohdellaan samoista lähtökohdista kuin muita pysäköintilaitokseen sijoitettavia toimistopaikkoja.

4 KAUPPAHINTAERÄ 3:N OSITTAINEN SUORITUS JA MUUT TOIMENPITEET

Tontin A Kauppakirjassa ja Maksujärjestelysopimuksessa sovitun mukaisesti YIT on ottanut vastatakseen Kauppakirjan liitteen 2 mukaisesta maksuerä 3:sta. Maksujärjestelysopimuksen kohdan 3. mukaisesti YIT suorittaa Kiinteistönomistajille velvoiteautopaikoista Tornialueen tonttien luovutuksensaajan maksaman korvauksen 14 päivän kuluessa ko. velvoitepaikkoja koskevan rasitesopimuksen allekirjoituksesta.

⁵ Rasitepaikan arvonlisäverottomuus: KPMG Lausunto arvonlisäverosta 14.5.2024. Muistio saatu Triplaparkilta 24.10.2024 sähköpostitse Kiinteistönomistajien käyttöön.

⁶ Laskelma velvoiteautopaikkojen korvauksen laskennasta liitteenä 4.

YIT suorittaa siten Kiinteistönomistajille yhteensä 5 772 233,61 euron suorituksen, joka on Kauppakirjan mukainen kauppahintaerä 3:n osasuoritus. Em. kauppahintaerän suoritus tehdään Kiinteistönomistajille viimeistään 27.12.2024 seuraavasti:

- 1/3 Kaupungille, eli 1 924 077,87 euroa, Nordea pankkitilille FI93 2001 1800 2050 59, BIC-koodi: NDEAFIHH, viitteellä KOy Tripla Mall (925);
- 2/3 Senaatille, eli 3 848 155,74 euroa, OP pankkitilille FI2650000120217582, BIC: OKOYFIHH, viitteellä KM0870.

Selvyyden vuoksi Osapuolet liittävät Muistion liitteeksi 5 laskelman, josta ilmenee Kauppakirjan kauppahintaerä 3:n jäljellä olevat määrät edellä sanotun osittaisuorituksen jälkeen. Jäljellä oleva määrä on jaoteltu laskelmaan Kauppakirjan liitteen 2 mukaisesti Tontti A ostajayhtiöittäin.

5 PAKOTTEITA KOSKEVA VAKUUTUS

Kukin Osapuoli vahvistaa omalta osaltaan, että Osapuolen toisilleen toimittamat tiedot Osapuolesta, Osapuolen omistustahoista ja määräysvaltaa käyttävistä tahoista ovat oikeat ja paikkansa pitävät eikä Osapuoleen / Osapuolen omistajatahoon / Osapuolen määräysvaltaa käyttävään tahoon kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita. Kukin Osapuoli vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho rahoita tämän Muistion kohteena olevaa maksujärjestelyä ja etteivät tällä maksujärjestelyllä maksetut varat järjestelyn johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesäätelyn vastaisesti.

6 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISEMINEN

Tähän Muistioon sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Muistiosta aiheutuvat riidat pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin.

Mikäli keskinäisillä neuvotteluilla ei saavuteta kohtuullisessa ajassa ratkaisua, Osapuolet sitoutuvat pyytämään asiasta riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan/sovittelijan lausuntoa. Osapuolet valitsevat ulkopuolisen asiantuntijan/sovittelijan yhdessä. Mikäli Osapuolet eivät pääse asiantuntijan/sovittelijan henkilöstä yksimielisyyteen, nimeää sovittelijan Keskuskauppakamarin välityslautakunta, tai jos Keskuskauppakamarin

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tai napauttamalla tätä.

välityslautakunta ei asiantuntijaa/sovittelijaa nimeä, vastaava Osapuolista puolueeton ja riippumaton toimija. Asiantuntijan/sovittelijan antama lausunto ei sido Osapuolia, mutta Osapuolet sitoutuvat ottamaan asiantuntijan/sovittelijan antaman lausunnon vakavasti huomioon.

Tästä Muistiosta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Suomen lakien mukaan ensiasteena Helsingin kärjäoikeudessa.

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tai napauttamalla tätä.

7 ALLEKIRJOITUSKAPPALEET

Tämä Muistio allekirjoitetaan sähköisesti.

YIT Housing Oy

Kiinteistö Oy Helsingin Veturitallinkuja 2

Suomen valtion puolesta Senaatti-kiinteistöt

Helsingin kaupunki

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tai napauttamalla tätä.

LIITTEET

- Liite 1: Tornialueen yhteisjärjestelysopimuksen (2016) liite 3
- Liite 2 : Rasitesopimus Keskitornialueen velvoiteautopaikoista
- Liite 3 : Maksuerä 3, Kauppakirjan liite 2
- Liite 4: Laskelma Keskitornin velvoiteautopaikkojen korvauksen määrästä
- Liite 5 : Maksuerä 3:a koskeva päivitetty laskelma jäljellä olevasta pääomasta