

## KAUPPAKIRJA

Myyjä Y-tunnus Osoite	Kapiteeli Oyj ("Myyjä") 1508521-1 Pieni Roobertinkatu 7, PL 204 00131 Helsinki
Ostaja Y-tunnus Osoite	Suomen Hypoteekkiyhdistys ("Ostaja") 0116931-8 Yrjönkatu 9 A, PL 509 00101 Helsinki
Kaupan kohde	Oheiseen liitekarttaan merkitty määräala Helsingin kaupungin Tapanilan kylän Valtion rautateiden hiekanotto -nimisestä lunastusyksiköstä RN:o 3:305 olevasta määräalasta M603 (91-429-3-305-M603, määräala).  Kaupan kohteena olevan määräalan pinta-ala on noin 30.482 m <sup>2</sup> ja se muodostaa kokonaisuudessaan asemakaavan mukaiset 39. kaupungin-osan korttelin 39153 tontit n:o 5 ja 6 ja korttelin 39157 tontin n:o 3 sekä pääosan korttelin 39153 tontista n:o 4 ja korttelin 39157 tontista n:o 2 sekä korttelin 39158 tontista n:o 1.
Kauppahinta	Kauppahinta on yhdeksänmiljoonaakuusisataaneljäkymmentäyksituhatta (9.641.000) euroa.
Maksuehdot	Kauppahinnasta miljoonasatatuhatta (1.100.000) euroa maksetaan viimeistään kaupantekopäivänä myyjän pankkitilille n:o 157230-314997.  Kauppahinnasta neljämiljoonaa (4.000.000) euroa maksetaan myyjän em. pankkitilille viimeistään 29.4.2005. Loppuosa kauppahinnasta eli neljämiljoonaaviisisataaneljäkymmentäyksituhatta (4.541.000) euroa maksetaan myyjän em. pankkitilille viimeistään viikon kuluessa siitä, kun kaupan kohteen maaperä on kunnostettu jäljempänä muiden ehtojen kohdassa 5. todetulla tavalla ja kunnostuksen loppuraportti on toimitettu Uudenmaan ympäristökeskukselle.
Muut ehdot	Mikäli kauppahinnan maksu viivästyy, maksaa Ostaja viivästyneelle määrälle laillisen viivästyskoron eräpäivästä maksupäivään.
1.	Omistusoikeus ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun koko kauppahinnasta on maksettu miljoonasatatuhatta (1.100.000) euroa.

2. Ostaja on tutustunut 12.11.2004 päivättyihin kaupan kohdetta koskeviin lainhuuto- ja rasiustodistukseen.
3. Ostaja on tutustunut kantakiinteistön RN:o 3:305 kiinteistörekisterin otteeseen. Kiinteistörekisterin otteesta ilmenevin tavoin kantakiinteistöön ei ole perustettu rasiitteita. Kaupan kohteella on kuitenkin Soneran tietoliikennekaapeli (maakaapeli) ja Ostaja on tietoinen kaapelin sijainnista.
- Edelleen Ostaja on tutustunut kaupan kohteen ja sen ympäristön kaavamääräyksiin ja kaavakarttaan. Kaupan kohde sijaitsee asemakaava-alueella ja kohteen kaavamerkinnot ovat A ja LPA. Kaupan kohteena olevien tulevien tonttien ja tulevien tonttien osien laskennallinen rakennusoikeus on yhteensä noin 17.695 kem<sup>2</sup>.
4. Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteeseen ja sen rajoihin. Ostaja on voinut käyttää haluamiaan asiantuntijoita tutkiessaan kaupan kohteena olevaa kiinteistöä. Alue on rakentamaton; alueella aiemmin olleet teollisuusrakennukset on purettu.

Ympäristösuojelulain (86/2000) 104 §:n viitaten Myyjä toteaa, että kiinteistö on Myyjän tietojen mukaan aiemmin ollut rautatielaitoksen käytössä mm. veturien hiilivarastona ja teollisuus- sekä varastokäytössä. Ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohteen maaperä on likaantunut raskasmetalleilla, PCB-yhdisteillä, öljyillä ja asbestilla niin kuin alla mainituista tutkimusraporteista ilmikäy. Kaupan kohteen maaperässä on Rajatien itäpuolella aiemmin toimineen asbestitehtaan kuona-aineita ja rautatietoiminnasta jäänyttä hiiltä sekä myös muiden toimijoiden toiminnasta aiheutunutta likaantumista. Ostaja on huolellisesti tutustunut aluetta koskeviin seuraaviin tutkimusraportteihin:

- Suomen IP-Tekniikka Oy, 30.3.2000
- Ramboll Finland Oy, 29.7.2004
- Suomen IP-Tekniikka Oy, 12.8.2004

Edelleen ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohteen ympäristössä on mm. Hiidenkiven puistossa todettu maaperän likaantumista ja kunnostustoimia on tehty mm. Tapanilan suorkoulun alueella ja Rajatien katualueella. Ostaja on tietoinen siitä, että myös toistaiseksi myyjän omistukseen jäävillä määräalan M603 alueilla - korttelin 39157 tulevalla tontilla n:o 1 ja Hiisikujan katualueella sekä kortteleiden puistoalueilla (VP) - on maaperä likaantunut.

Ostaja hyväksyy kaupan kohteen kuitenkin ainoastaan edellyttäen, että Myyjä suorittaa kustannuksellaan jäljempänä kohdassa 5. todetut Myyjän vastuulle kuuluvat maaperän kunnostustoimet, joiden suorittamisen jälkeen asemakaavan mukainen rakentaminen on mahdollista ilman erillisiä maaperänpuhdistamistoimenpiteitä.

Kaupan kohteen todellinen pinta-ala voi poiketa arvioidusta 30.482 m<sup>2</sup>

pinta-alasta ja muodostettavien tonttien pinta-ala täsmentyy tonttien lohkomisessa. Ostaja ja Myyjä toteavat, että kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

5. Myyjä sitoutuu omalla kustannuksellaan teettämään kaupan kohteen maaperän kunnostuksen ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla siten, että asemakaavan mukaiset asuinalueet voidaan rakentaa asuin- käyttöön ja LPA- aluetta sekä muita pysäköintialueita voidaan käyttää kaavan mukaisessa käytössä pysäköintialueena. Kunnostustyö tullaan tekemään kaikilta osin ympäristöviranomaisten lupaehtojen ja määräysten mukaisesti. Työ tultaneen toteuttamaan sekä massanvaihtoina että eristämällä likaantuneet massat paikoilleen. Ympäristöviranomaisten vahvistama kunnostustapa määräytyy likaantuneisuuden laadun ja alueen tulevan käyttötarkoituksen mukaan.

Myyjä tulee kunnostamaan myös määrälasta M603 omistukseensa jäävät katu- ja puistoalueet ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Myyjän tarkoituksena on teettää kaupan kohteen kunnostustyö yhdessä jaksossa vuonna 2005 sulan maan aikana, mikäli lupa- tai ilmoitusmenettelyprosessi Uudenmaan ympäristökeskuksessa on valmistunut alkuvuonna 2005. Mikäli viranomaismenettelyn keskeneräisyys tai muut seikat estävät kunnostustyön tekemisen vuonna 2005, tullaan kunnostustyö – lupa- tai ilmoitusmenettelyn päätyttyä ja muiden esteiden poistuttua - tekemään vuonna 2006 sulan maan aikana. Ostaja tai Ostajan määräämä taho voi asettaa omalla kustannuksellaan asiantuntijansa valvomaan kunnostustyön tekemistä.

Myyjä sitoutuu kunnostustyön ohella omalla kustannuksellaan täyttämään maamassojen poistamisesta syntyvät kaivannot nykyiseen maanpinnan tasoon. Täytöt tehdään puhtaalla täyttömaalla noudattaen ympäristöviranomaisten antamia määräyksiä peittokerroksen paksuudesta. Täyttöjä ei kuitenkaan tarvitse tehdä niille paikoille ja niille syvyyksille, joille Ostaja tai Ostajan määräämä ryhtyy rakentamaan uudisrakennuksia, koska perustamistyöt edellyttävät joka tapauksessa vanhojen maamassojen poistamista. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja tai Ostajan määräämä vastaa kaikista uudisrakennusten, pysäköintialueiden, kulkuväylien ja piha-alueiden rakentamisesta ja perustamisesta ja niihin liittyvistä kaivutöistä sekä perustamiskelpoisten massojen ja murskeiden hankkimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjällä on oikeus pitää kaupan kohdetta hallinnassaan kunnostustyön tekemisen ajan. Ostaja tai Ostajan määräämä saa ennen kunnostustyön valmistumista ja loppuraportin toimittamista Uudenmaan ympäristökeskukselle tehdä uudisrakentamishankkeeseen liittyviä töitä kaupan kohdeella vain yhteisesti sovittavassa laajuudessa ja aikataulussa siten, että uudisrakennushanke ei vaikeuta tai vaaranna maaperän kunnostushanketta, eikä aiheuta kunnostushankkeelle lisäkustannuksia.

Saatuun selvityksen suunnitelluista puhdistamistoimenpiteistä Ostaja sitoutuu antamaan Myyjälle tarpeellisen valtuutuksen ja valtakirjan, jotta Myyjä voi tehdä Uudenmaan ympäristökeskukselle tässä kohdassa tarkoitettua maaperän kunnostustyötä koskevan puhdistusilmoituksen tai lupahakemuksen sekä muutoinkin toteuttamaan likaantuneen maaperän kunnostuksen.

6. Ostaja ja Myyjä vastaavat kaupan kohteen kuluista omistusoikeusajaltaan. Myyjä vastaa kuitenkin yksin kaupantekovuonna maksuun pantavasta kiinteistöverosta.
7. Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtainta eikä irtaimen myynnistä ole tehty eri sopimusta tämän kaupan yhteydessä. Kaupan kohteeseen kuuluvat sähköliittymät siirtyvät Ostajalle kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymässä ilman eri korvausta.
8. Ostaja vastaa kaupan kohteen lainhuudatuskuluista ja kaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta sekä tulevien tonttien lohkomisesta aiheutuvista kustannuksista.
9. Ostaja on tietoinen siitä, että Helsingin kaupungilla on etuosto-oikeus kaupan kohteeseen Etuostolaissa säädetyllä tavalla.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupantekijälle.

Helsingissä 12.11.2004

KAPITEELI OYJ  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kari Inkinen

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS  
XX  
XX  
XX

Matti Inha

Ari Pöuna

## Kaupanhahvistajan lauseke

---

Julkisena kaupanhahvistajana todistan, että Kari Inkinen luovuttajan Kapiteeli Oyj:n puolesta ja Matti Inha ja Ari Pauna luovutuksensaajan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä 12.11.2004

kaupanhahvistaja  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PAULA OJANIEMI**  
julkinen notaari  
notarius publicus  
70600, p. 6954 4222

