

# KAUPPAKIRJA

## Myyjä

VR-Yhtymä Oy (jäljempänä "VR")  
Y-tunnus 1003521-5  
PL 488  
00101 HELSINKI

## Ostaja

YIT Rakennus Oy (perustettavien yhtiöiden lukuun) (jäljempänä "YIT")  
Y-tunnus 1565583-5  
PL 36, Panuntie 11  
00621 Helsinki

## 1. Kaupan tausta

Osapuolet ovat 5.2.2004 allekirjoitetulla sopimuksella sopineet keskinäisestä yhteistyöstä, jonka tavoitteena on saada Pasilan konepaja-alueelle lainvoimainen asemakaavan muutos asuinkeuhkarakennusten, toimistorakennusten ja toimitilarakennusten sekä niitä varten tarvittavien autopaikkojen korttelialueeksi sekä tämän jälkeen myydä YIT:lle AK, KT ja LPA rakennusoikeusalueet sopimuksessa mainituin edellytyksin ja ehdoin.

Sopimuksen mukaan kauppa toteutetaan kuudella erillisellä kauppakirjalla (osakaupat) siten, että ensimmäinen kauppa tehdään neljäntenätoista päivänä siitä, kun sopimuksen mukaista aluetta L1 koskeva asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Helsingin kaupunginvaltuusto on 28.9.2005 hyväksynyt asemakaavan muutoksen (11360) osalle sopimuksen mukaisesta L1 alueesta. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 8.11.2005.

Tällä kauppakirjalla toteutetaan sopimuksen mukaisesti L1 alueen ensimmäinen kauppa.

## 2. Kaupan kohde

Liitepiirustukseen merkityt määräalat Helsingin kaupungin Kumplan kylässä sijaitsevasta Vallilan Konepaja –nimisestä tilasta RN:o 5:0. Määräalat muodostavat uuden asemakaavan mukaiset

Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan AK korttelit 22395 ja 22396.

### **3. Kauppahinta**

Kauppahinta on kaksitoistamiljoonaa seitsemänsataakolmekymmentäviisituhattakuusisataakaksikymmentäviisi (12.735.625) euroa.

### **4. Kauppahinnan maksaminen**

YIT maksaa kauppahinnan VR:n tilille Sampo 800013-35004 kauppakirjan allekirjoituspäivänä. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

### **5. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettuun alueeseen siirtyy YIT:lle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

### **6. Verot**

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa YIT.

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista, joiden peruste on ajalta ennen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä, vastaa VR ja sen jälkeen YIT. Kiinteistöveroista vastaa VR asemakaavan lainvoimaiseksi tulon saakka ja sen jälkeen kiinteistöveroista vastaa YIT. Mikäli VR on maksanut näin YIT:n vastattavaksi kuuluvan kiinteistöveron, maksaa YIT vastaavan summan VR:lle.

### **7. Vaaranvastuu**

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy YIT:lle hallintaoikeuden siirtymisen yhteydessä.

### **8. Kohteeseen tutustuminen**

YIT on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- kiinteistörekisterinotteeseen
- lainhuutotodistukseen
- rasiustodistukseen

- asemakaavamääräyksiin
- suojelusopimukseen
- suojeltuja rakennuksia koskeviin selvityksiin
- vuokrasopimukseen

Rasitukset ja rasitteet:

VR vastaa siitä, että kiinteistöön, josta määräalat myydään, ei kohdistu mitään velkakiinnityksiä tai rasituksia kuten 21.11.2005 päivätystä rasitustodistuksesta ilmenee.

VR vastaa siitä, että kaupan kohteena oleviin määräaloihin ei kohdistu mitään rasitteita kuten 21.11.2005 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

## **9. Saastuneen maan puhdistaminen kaupan kohteena olevalla alueella**

Mikäli alueen maaperän tai rakennusten todetaan tutkimuksissa olevan pilaantunutta, vastaa VR kustannuksellaan maaperän / rakenteiden puhdistamisesta ja/tai vaihtamisesta ja/tai poiskuljetuksesta siinä laajuudessa ja sillä tavalla kuin ympäristönsuojelua koskeva lainsäädäntö ja viranomaiset edellyttävät. Puhdistus on tarkoitus toteuttaa rakennushankkeiden toteutuksen yhteydessä. Pilaantuneiden maiden poistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennus-kustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset VR maksaa YIT:lle erikseen sovittavien laskutusperusteiden mukaisesti. YIT sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että pilaantumisen korjaustoimenpiteet toteutetaan taloudellisella tavalla ja tässä tarkoituksessa YIT neuvottelee VR:n kanssa rakennusurakoidensa toteutuksesta ennen urakkatarjouspyyntöjen lähettämistä. VR:llä on oikeus myös valvoa maaperän puhdistuksen toteutumista tämän sopimuksen tarkoituksen toteutumisen varmistamiseksi.

## **10. Rakenteiden purkaminen ja siirtäminen kaupan kohteena olevalla alueella**

YIT vastaa alueella olevien rakennusten ja muiden rakenteiden ja laitteiden purku- ja hävittämiskustannuksista. Siltä osin kuin näiden rakenteiden säilyttäminen luovutetulla alueella edelleen on tarpeellista, YIT toteuttaa VR:n kustannuksella ja siltä luvan saatuaan tarvittavat järjestelyt rakenteiden siirtämiseksi ja/tai säilyttämiseksi paikallaan. YIT pyrkii yhteistyössä VR:n kanssa toteuttamaan järjestelyt mahdollisimman vähin kustannuksin.

Alueella mahdollisesti olevia kiskoja ja muita ratalaitteita ei VR:n tarvitse siirtää. Ne laitteet ja rakenteet, joita VR ei YIT:n asettamassa määräajassa, joka ei voi olla kuutta kuukautta lyhyempi lu-

ettuna kauppakirjan allekirjoittamisesta, ole poistanut luovutetulta alueelta, YIT poistaa ja hävittää kustannuksellaan.

## **11. Vakuutus**

VR vakuuttaa ja vastaa siitä, että on ilmoittanut YIT:lle kaikki hallussaan olevat oleelliset kaupan kohdetta koskevat tiedot ja niihin mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset.

## **12. Kaupan kohdetta koskevat sopimukset**

Mahdolliset yksinomaan luovutettuun alueeseen ja rakennuksiin liittyvät vesi-, sähkö- ja lämpösopimukset sekä muut mahdolliset yksinomaan luovutettuun alueeseen ja rakennuksiin liittyvät sopimukset ja liittymäsopimukset luovutetaan korvauksetta YIT:lle muun hallintoaineiston luovuttamisen yhteydessä. YIT vastaa näiden sopimusten mukaisista kuluista kaupan kohteen hallintoaikauden siirryttyä YIT:lle. Alueellisista sopimuksista ja niiden kustannuksista vastaa VR.

## **13. Varmistuslauseke**

Mikäli 15 vuoden kuluessa edellä tämän kauppakirjan kohdassa 1. mainitussa sopimuksessa tarkoitetun asemakaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen vahvistetulla asemakaavan muutoksella olennaisesti (yli 10 000 kem<sup>2</sup>) lisätään AK - rakennusoikeutta alueella (L1 ja L2 yhdessä) YIT:n tai sen määräysvallassa olevan tahon ollessa maanomistajana tai edunsaajana, on VR:llä oikeus saada kohtuullisen markkinahinnan mukainen hyvitys ostajalta AK - rakennusoikeuden noususta.

## **14. Erimielisyydet**

Tästä kaupasta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluilla. Mikäli yksimielisyyteen ei päästä, ratkaistaan riita välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti.

## **15. Jakelu**

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samanlaista kappaletta,

yksi (1) myyjälle, yksi (1) ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

## 16. Päiväys

Helsingissä 22. päivänä marraskuuta 2005

## 17. Allekirjoitukset

VR-Yhtymä Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Pertti Saarela

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Ilkka Pusa  
Valtakirjalla

YIT Rakennus Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Jouko Kempainen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Harri Isoviita

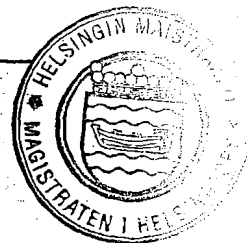
## 18. Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että VR-Yhtymä Oy luovuttajana edustajinaan Pertti Saarela ja valtakirjalla Ilkka Pusa sekä YIT Rakennus Oy luovutuksensaajana edustajinaan Jouko Kempainen ja Harri Isoviita ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittaneiden henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren toisen luvun ensimmäisessä pykälässä säädetyllä tavalla.

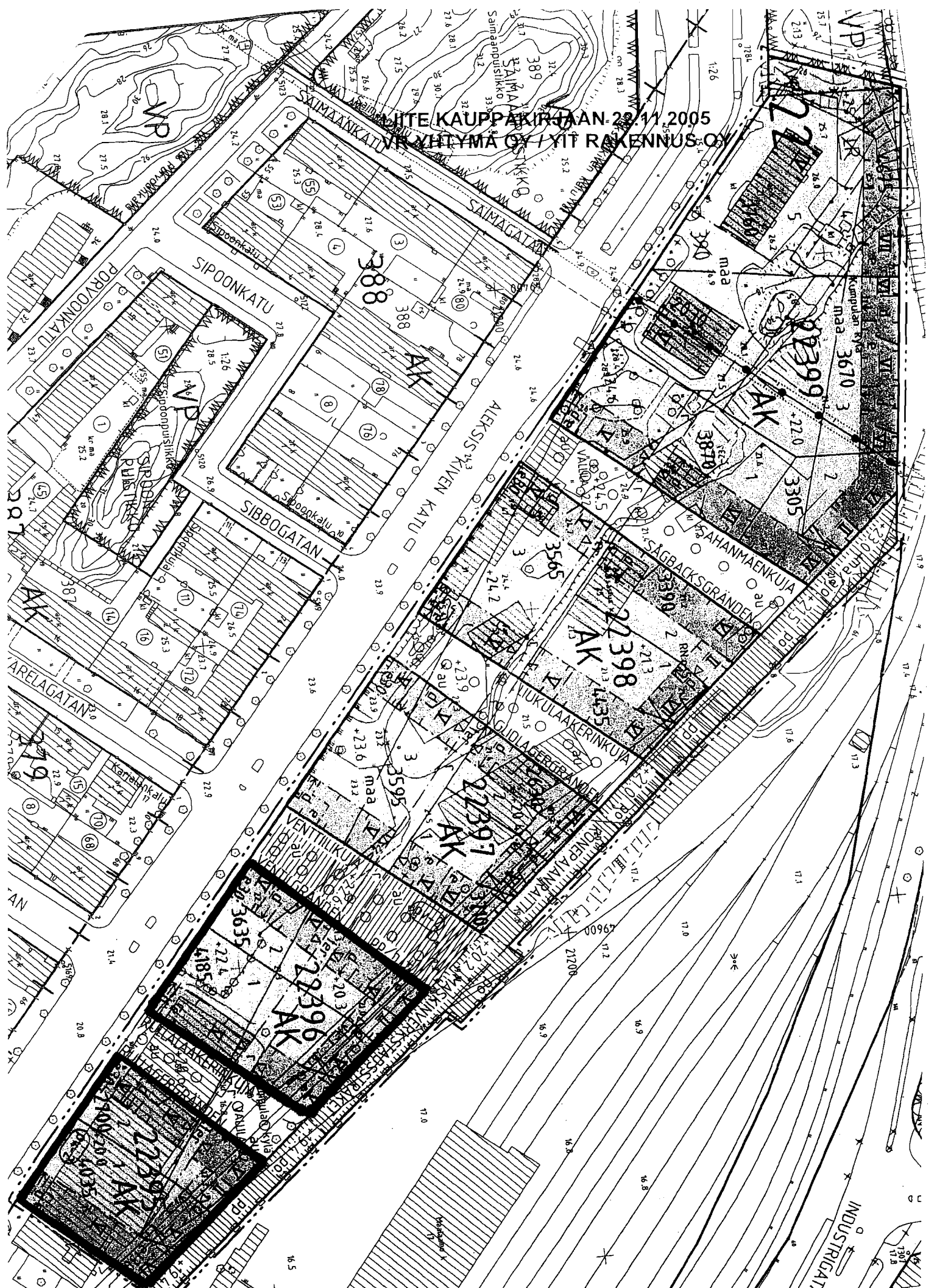
Helsingissä 22. päivänä marraskuuta 2005

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PAULA OJANIEMI  
julkinen notaari  
notarius publicus  
706M6, p. 6954 4222



HITE KAUPPAKIRJAAN 29/11/2005  
MYYNTIYHTIÖN YHTYÄ RAKENNUS OY





VALTAKIRJA

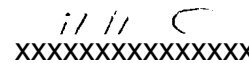
22.11.2005

VALTAKIRJA

Valtuutamme kiinteistöjohtaja Ilkka Pusan allekirjoittamaan kauppakirjan, jolla VR-Yhtymä Oy myy YIT Rakennus Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun Helsingin kaupungin Kumpulan kylässä sijaitsevasta Vallilan Konepaja –nimisestä tilasta RN:o 5:0 määräalat, joka muodostavat uuden asemakaavan mukaiset Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan 22395 ja 22396 AK korttelit 12 735 625 euron kauppahinnalla.

VR-YHTYMÄ OY

  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Pertti Säarela

  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Veikko Vaikkinen