

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 asuinkerrostalojen, 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 ja tätä seuraavat kaupat tehdään yhden vuoden välein viiden vuoden aikana.

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

L1 alueen ensimmäinen kauppa on tehty 22.11.2005, toinen kauppa 22.11.2006 ja kolmas kauppa 30.11.2007. Tällä kauppakirjalla toteutetaan sopimuksen mukaisesti L1 alueen neljäs kauppa.

2. Kaupan kohde

Kaupan kohteena ovat

- Liitepiirustukseen 1 merkityt noin 2.154 m²:n ja 2.213 m²:n suuruiset määräalat Helsingin kaupungin Kumpulan kylässä sijaitsevasta Vallilan Konepaja RN:o 5:0 tilasta (tilan kiinteistötunnus 91-410-5-0). Määräalat muodostavat uuden asemakaavan mukaisesta Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan AK korttelista 22399 ohjeelliset tontit 1 ja 3.
- Liitepiirustukseen 2 merkitty noin 1.290 m²:n suuruinen määräala Helsingin kaupungin Kumpulan kylässä sijaitsevasta Vallilan Konepaja RN:o 5:0 tilasta ja noin 155 m²:n suuruinen Helsingin kaupungin Kumpulan kylän Kumpula - Gumtäkt RN:o 2:13 tilan määräala M601 (91-410-2-13-M601) sekä noin 69 m²:n suuruinen Helsingin kaupungin Kumpulan kylän Valtion rautatiealue RN:o 1:4 tilan määräala M609 (91-410-1-4-M609). Määräalat muodostavat uuden asemakaavan mukaisesta Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan AK korttelista 22399 ohjeellisen tontin 4 kuitenkin siten, että tontista 4 jää puuttumaan noin 52 m²:n laajuinen kiinteistöön 91-410-1-4 kuuluva alue, joka ei ole VR:n omistuksessa.

3. Kauppahinta

Kauppahinta on kymmenenmiljoonaa kahdeksansataaneljäkymmentäkolmetuhattaneljästäyhdessäkymmentäviisi (10.843.495) euroa.

4. Kauppahinnan maksaminen

YIT maksaa kauppahinnan VR:n tilille Sampo 800013-35004 viimeistään 31.10.2009. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

5. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettuun alueeseen siirtyy YIT:lle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

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. Kiinteistöverosta vastaa VR asemakaavan lainvoimaiseksi tulon

saakka ja sen jälkeen kiinteistöverosta 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 kaupan kohteeseen ei kohdistu mitään velkakiinnityksiä tai rasituksia kuten 21.11.2008 päivätyistä rasiustodistuksista ilmenee.

VR vastaa siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu mitään rasitteita kuten 21.11.2008 päivätyistä kiinteistörekisteriotteista ilmenee.

Ostaja on tietoinen kaupan kohteella sijaitsevasta teknisen huollon tunnelista ja sitä koskevista asemakaavamääräyksistä.

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 taloudellisesti edullisimmalla

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, myös niiltä osin kuin rakennukset, rakenteet ja laitteet ovat katualueella. 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 luettuna 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 hallintoaiteuden siirryttyä YIT:lle. Alueellisista sopimuksista ja niiden kustannuksista vastaa VR.

13. Ostajan vakuus maksamattomalle kauppahinnalle

YIT antaa VR:lle kaupantekotilaisuudessa kauppahinnan ja viivästyskoron maksamisen vakuudeksi kotimaisen pankin antaman omavelkaisen kahdentoistamiljoonan (12.000.000) euron määräisen takauksen.

14. Varmistuslauseke

Mikäli 15 vuoden kuluessa edellä tämän kauppakirjan kohdassa 1. mainitussa sopimuksessa tarkoitetun asemakaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen vahvistetulla asemakaavan muutoksella olenaisesti (yli 10 000 kem2) 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.

15. Erimielisyydet

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

16. Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi (1) myyjälle, yksi (1) ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

17. Päiväys

Helsingissä 28. päivänä marraskuuta 2008

18. Allekirjoitukset

VR-Yhtymä Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pertti Saarela
Valtakirjalla

YIT Rakennus Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Timo Lehmus

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Harri Isoviita

19. Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että VR-Yhtymä Oy luovuttajana edustajanaan valtakirjalla Pertti Saarela sekä YIT Rakennus Oy luovutuksensaajana edustajinaan Timo Lehmus ja

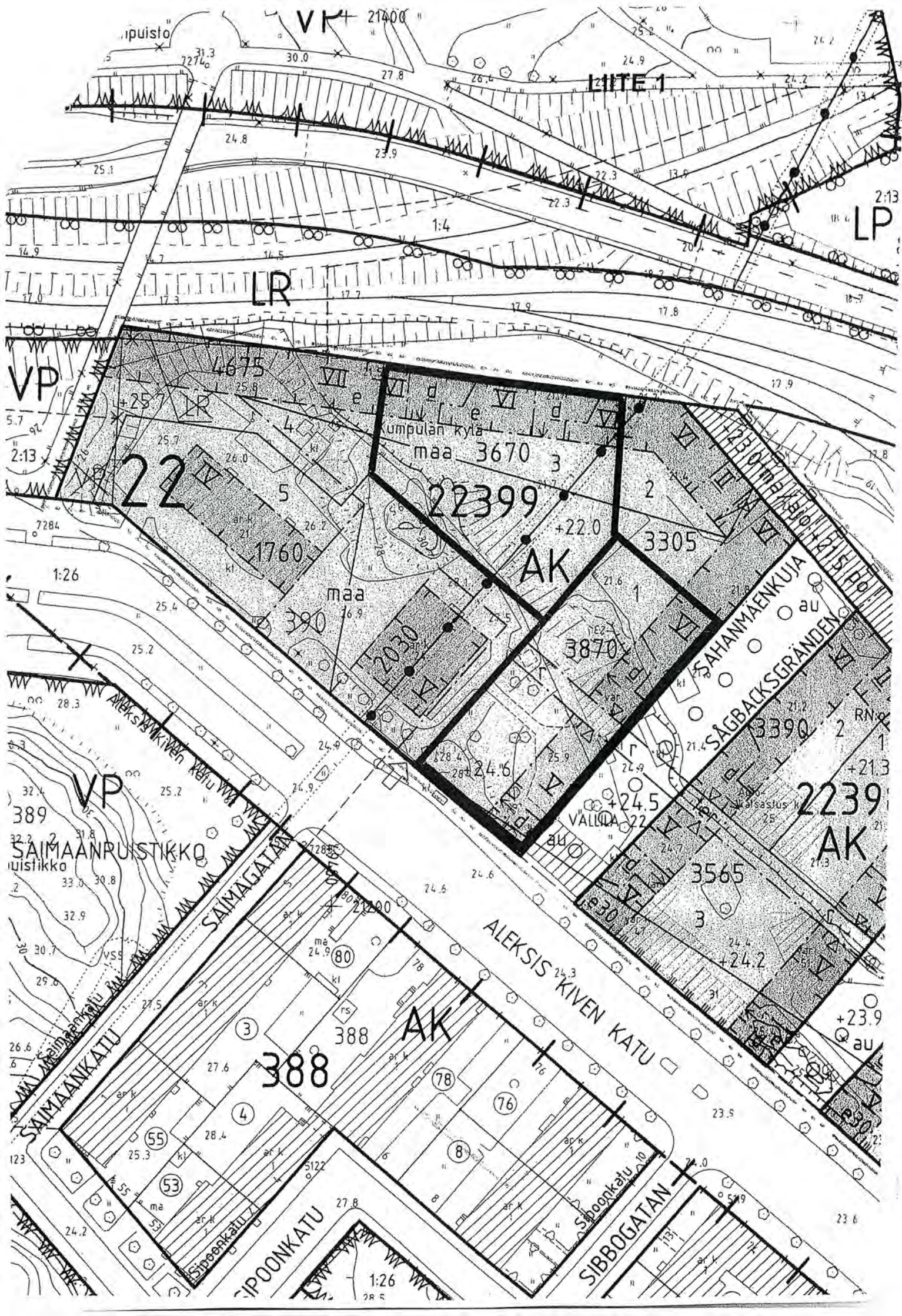
Harri Isoviita ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittaneiden henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren toisen luvun ensimmäisessä pykälässä säädetyllä tavalla.

Helsingissä 28. päivänä marraskuuta 2008

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PETER OLJEMARK
Julkinen notaari
notarius publicus
706M2, p. 6954 4222





1:500

Kunta	Kaupunginosa/Kylä	Tila RN:o
Helsinki	22. Vallila/Kumpulan kylä	1:4, 2:13 ja RN:o 5
Kortteli:	Piiriläjä:	Karttalahti:
	TKa	4921:3



VR-Yhtymä Oy luovuttaa YIT-Rakennus Oy:lle yhteensä noin 1514 m² suuruisen alueen Helsingin kaupungin 22 kaupunginosan korttelin 91-22-399 tonttiin nro 4:

- Noin 69 m² määräalan Kumpulan kylän Vallion rautatiealue-
nimisestä tilasta, määräalalunnuks 91-410-1-4-M609
- Noin 155 m² määräalan Kumpulan kylän Kumpula-Gumtakti-
nimisestä tilasta, määräalalunnuks 91-410-2-13-M601
- Noin 1290 m² määräalan Kumpulan kylän Vallilan konepaja-
nimisestä tilasta, kiinteistöluunks 91-410-5-0

Helsingissä 7.11.2008

HELSINGIN KAUPUNKI
KIINTEISTÖVIRASTO
KAUPUNKIMITTAUSOSASTO
PL 2205
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

