

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ	Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta Y-tunnus 0201256-6 PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
OSTAJA	Kiinteistö Oy Helsingin Itäkeskus Y-tunnus 26672243 Satamakatu 3, 00160 Helsinki
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Kaupunginhallitus xx.xx.2015, xxx §. Päätös on lainvoimainen.
KAUPAN KOHDE	Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45176 tontti nro 7. Tontin kiinteistötunnus 91-45-176-7. Osoite: Gotlanninkatu Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.6.2015. Tontin pinta-ala on 4 240 m ² . Tontille on tullut 7.6.2013 voimaan 6 000 k-m ² :n liikerakennusoikeuden (KM-1) mahdollistava asemakaavan muutos nro 12024. Pääosa tontista, aikaisemman asemakaavan nro 10831 mukainen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) tontti nro 4, on ollut vuokrattuna kaupungilta ostajalle maanvuokrasopimuksella nro 12341.
KAUPPAHINTA	Kauppahinta on kolmemiljoonaa (3 000 000) euroa.
MAKSUTAPA	Ostaja on maksanut koko kauppahinnan kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus To xxxx).
MUUT EHDOT	
1	Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät ostajalle heti.
2	Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.
3	Ostaja on velvollinen noudattamaan tontilla voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12024 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeusta.
4	Ostajan on kustannuksellaan suunniteltava ja toteutettava kauppakeskushankkeen yhteydessä myös entisen asemakaavan nro 11980 mukainen katualue (Hansakuja), joka on asemakaavan muutoksessa nro 12024 osa tonttia 45176/7.

- 5 Kauppakeskushankkeen suunnittelu ja toteutus tontille tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- 6 Asemakaavan muutoksen nro 12024 ja kauppakeskushankkeen toteutuksen edellyttämistä kulku-, johto- ja käyttö- ym. oikeuksista on tehtävä rasitesopimus alueen tonttien omistajien tai haltijoiden kesken.
- 7 Tonttiin kohdistuvista aikaisemman asemakaavan mukaisista vielä tarvittavista kulku-, käyttö- ja johtojenpito-oikeuksista on tehty kaupungin ja ostajan välillä kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön 27.9.2012 tekemän päätöksen mukainen erillinen rasitesopimus.
- Tontilla sijaitsevan kaupungin omistaman porrasaulatilan luovuttamisesta ostajalle sovitaan myöhemmin erikseen kiinteistöviraston tilakeskuksen ja ostajan kesken. Siihen saakka kaupungilla on em. mainitun rasitesopimuksen sisältöinen pysyvä ja korvaukseton oikeus käyttää tontin entistä Hansakujan katualuetta yleisenä jalankulkuyhteytenä Hansasillalle.
- 8 Kaupungilla tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät ne estä tai häiritse eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.
- 9 Kaupunki vastaa kaikista tontin omistajalle kuuluvista, tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.
- Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.
- 10 Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:
- lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - tiedot kiinteistörekisteristä
 - kaavakartat ja -määräykset
 - naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja -määräykset
- 11 Myytävän tontin 45176/7 länsiosa (aiemmin osa tontista 45176/4) on ollut vuokrattuna vuodesta 1982 lähtien. Vuokraoikeus on siirtynyt Kesko Oyj:lle 31.8.2000. Mikäli tontin maaperässä todetaan pilaantumista, vastaa ostaja pilaantuneen maaperän tutkimisesta ja puhdistamisesta entisellä vuokra-alueella.

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei tontin 45176/7 itäosan entisen Hansakujan alueella ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos myytävällä entisen Hansakujan alueella maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on tontinomistajan otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa ennen alueiden luovuttamista tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

Edellä mainittu kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun luovutettavat alueet on otettu ensimmäisen kerran asemakaavan nro 12024 mukaiseen käyttöön. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa tontinomistaja kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Kaupunki ei vastaa alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista ja perustuksista. Tontinomistaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa alueella olevat jätteet sekä vanhat rakenteet.

Kaupunki ei vastaa viivästyisestä eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita tontinomistajan hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta tai alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

- 12 Ostaja vastaa kustannuksellaan asemakaavan muutoksen nro 12024 mukaisen rakentamisen edellyttämistä tontilla ja entisellä Hansakujan katualueella sijaitsevien kunnallisteknisten johtojen ja kaapeleiden purku- ja siirtokustannuksista.
- 13 Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen sekä rajat. Ostaja on todennut kiinteistön ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 14 Jos ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja, ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.
- 15 Kaupungin ja ostajan välinen, tonttiin pääosin kohdistuva, 8.12.1982 allekirjoitettu maanvuokrasopimus nro 12341 (maksutunnus L11450011) merkitään päätyneeksi tämän kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

- 16 Sopimuksen mukaisena vuokranmaksun ym. vakuutena ollut, todistukseksi tontin vuokraoikeuteen (laitostunnus 91-45-176-2-L1) vahvistetusta kiinnityksestä 24.8.2001/10687 saatu 246 058 euron määräinen panttikirja on luovutettu ostajalle kaikista panttioikeuksista ja sitoumuksista vapaana tämän kauppakirjan allekirjoittamistilaisuudessa.
- 17 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
- 18 Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun päivänä 2015

Helsingin kaupunki

Kiinteistö Oy Helsingin Itäkeskus

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä ostajana, 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 kuun päivänä 2015