

**KAUPPAKIRJA**  
**LUONNOS 16.3.2017**

**MYYJÄ**

Helsingin kaupunki,  
jota edustaa kiinteistölautakunta  
Y-tunnus 0201256-6  
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**OSTAJA**

Jätkäsaari Invest Ab  
Y-tunnus 2622830-2  
Postboks 41, 2301 Hamar, Norja

**KAUPUNGIN PÄÄTÖS** Kaupunginvaltuusto XX.XX.2017, § X

**KAUPAN KOHDE**

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa 20803 sijaitseva noin 7 018 m<sup>2</sup>:n suuruinen asemakaavamuutoksen nro 12351 mukainen suunniteltu tontti 4, joka muodostuu rekisteritontista 91-20-803-4 ja liikennealueesta 91-20-9906-101.

Osoite: Tyynenmerenkatu 2

Kaupunginvaltuusto hyväksyi x.x.2017 asemakaavamuutoksen nro 12351, joka tuli voimaan x.x.2017. Kaavamuutoksessa kyseinen tontti on osoitettu hotellirakennusten korttelialueeksi (KL-1, 21 800 k-m<sup>2</sup>).

Tontille on valmistunut marraskuussa 2016 hotelli- ja kongressirakennus (21 437 k-m<sup>2</sup>).

Myyjänä toimivan entisen vuokranantajan ja ostajana toimivan entisen vuokralaisen välillä on ollut voimassa hotelli- ja kongressikeskusalueen maanvuokrasopimus (nro 23616, vuokraustunnus L1120-95) 1.3.2015 alkaen kyseistä tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka.

**KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on kymmenenmiljoonaa kolmesataaseitsemänkymmentäkuusituhatta kahdeksansataa (10 376 800) euroa (476 e / k-m<sup>2</sup> x 21 800 k-m<sup>2</sup>), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko 1.3.2015 ja tämän kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.

Edellä sanotusta korotetusta kauppahinnasta vähennetään **liitteen 1** mukaiset vanhan makasiinirakennuksen korjaamiseen liittyvät haitta-

ainekustannukset siltä osin, kuin ne ovat hyvittämättä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nro 23616 perusteella tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

## MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut edellä mainitun kauppahinnan kaupungin tilille NDEAFIHH FI93 2001 1800 2050 59/Nordea (maksutunnus To X).

## MUUT EHDOT

1

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät ostajalle heti.

2

Rasitteita koskeva ehto, täydennetään myöhemmin.

3

Myyjä vastaa kaikista tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vastaa tontista kauppakirjan allekirjoittamisvuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

4

Ostaja on tutustunut seuraaviin määräalaa koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasitustodistus
- kiinteistörekisterin tiedot
- kaavakartat ja –määräykset

5

Myyjänä toimivan entisen vuokranantajan ja ostajana toimivan entisen vuokralaisen välillä on ollut voimassa hotelli- ja kongressikeskusalueen maanvuokrasopimus (nro 23616, vuokraustunnus L1120-95) 1.3.2015 alkaen po. tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka. Tässä kaupassa on kysymys vuokra-alueena toimineen alueen myymisestä hotelli- ja kongressikeskuskäyttöön vuokralaisena toimineelle ostajalle

Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 antanut ympäristölupapäätöksen No YS 674 jonka mukaan kiinteistövirasto on kunnostanut ris-

kinarvioperusteisesti tontin ja rakennuksen ympäristön maaperän rakentamisen yhteydessä. Maaperän kunnostamisesta on laadittu loppuraportti: Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, Jätkäsaaren AK-Alue 1, tontti 20803-4, maaperän kunnostuksen loppuraportti 29.10.2015, Ramboll Finland Oy. Uudenmaan ELY -keskus on tarkastanut loppuraportin ja kirjeellään 7.12.2016 toteaa, että maaperän kunnostustyöt on tehty ympäristöluvan mukaisesti.

Ostaja vastaa tontin pilaantuneen maaperän mahdollisesta tulevasta puhdistamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

6

Ostaja on tarkastanut tontin, sen alueen sekä rajat. Ostaja on todennut tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

7

Kaupan kohteena olevaan tonttiin kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 23616, laskutustunnus L1120-95), jonka osapuolina myyjä ja ostaja ovat, merkitään päätymään tämän kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

8

Helsingin kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan tai rakennusluvan mukaista käyttöä.

9

Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.

10

Kaupunki hakee tontille tonttijaon ja lohkomisen ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Ostaja maksaa kaupungille tontin lohkomisesta aiheutuvat kustannukset.

11

Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

12

Myyjällä on oikeus saada tontin ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli tontin markkina-arvo kaavamutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen johdosta nousee siitä mitä tontin kauppahinnasta on tässä kauppakirjassa sovittu. Markkina-arvon nousu voi johtua tontin

rakennusoikeuden lisäyksestä, tai tontin käyttötarkoituksessa tapahtuvista tai muista vastaavista muutoksista.

Lisäkauppahinta on tämän kauppakirjan mukaisen kappahinnan ja uuden markkina-arvon erotuksen määrä. Uusi markkina-arvo määritetään lisäkauppahinnan maksuhetken mukaan.

Tämä ehto on voimassa 31.12.2026 saakka. Mikäli ostaja tai myöhempi luovutuksensaaja on hakenut edellä tarkoitettua kaavamuutosta, poikkeamispäätöstä tai muuta vastaavaa viranomaispäätöstä ennen mainittua määräpäivää, sovelletaan tätä lisäkauppahintaehto, vaikka kaavamuutos, poikkeamispäätös tai vastaava viranomaispäätös tulee voimaan määräpäivän jälkeen. Mikäli edellä kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen on kuitenkin laittanut vireille kaupunki tai muu ostajasta riippumaton taho, tätä lisäkauppahintaehto sovelletaan vain, mikäli ostaja ryhtyy ennen mainittua määräpäivää toimenpiteisiin tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja/tai lisärakentamiseksi hakemalla tätä varten rakennuslupaa tai ryhtyy muihin vastaaviin toimenpiteisiin.

Ostaja maksaa ensiksi mainitussa tapauksessa lisäkauppahinnan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta ja jälkimmäisessä tapauksessa kolmen (3) kuukauden kuluessa rakennusluvan tai vastaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Ostaja antaa myyjälle edellä sanotun lisäkauppahinnan suorittamisen vakuudeksi 1 037 680 euron suuruisen kiinnityksen tonttiin, joka on voimassa 11 vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta (10 prosenttia allekirjoitetusta kauppahinnasta).

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajalla tarkoitetaan tässä ehdossa myös tontin mahdollista tulevaa luovutuksensaajaa. Ostaja on siten velvollinen huolehtimaan siitä, että mahdollinen uusi luovutuksensaaja on tietoinen tästä lisäkauppahintaehdosta.

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

Helsingissä

kuun

päivänä 2017

Helsingin kaupunki

Jätkäsaari Invest Ab

---

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että virastopäällikkö Jaakko Stauffer ja apulaisosastopäällikkö Teuvo Sarin myyjän, Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan puolesta sekä xxx ja ccc valtakirjalla ostajan, Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:n puolesta, 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 2017