

3024/04

1(4)

**KAUPPAKIRJA****Kaupan osapuolet**

**Myyjä** Wärsilä Oyj Abp  
Y-tunnus: 0128631-1  
John Stenbergin ranta 2, 00530 Helsinki

**Ostajat** 1) Skanska Talonrakennus Oy  
Y-tunnus 1772433-9  
Paciuksenkatu 25, 00270 Helsinki

omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

ja

2) Oy Alfred A. Palmberg Ab  
Y-tunnus 0112448-6  
Esterinportti 2, 00240 Helsinki

omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

**Kaupan kohde**

**Kiinteistö** Puolen (½) suuruinen määräosa Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan korttelissa 126 sijaitsevasta tontista nro 1.

Kiinteistötunnus: 91-23-126-1

**Kaavoitustilanne** Tontti nro 1 on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä TYK.

**Kaavamuutos** Wärsilä on hakenut asemakaavan muutosta, jossa tontin nro 1 käyttötarkoitus muutetaan asuntorakentamisen käyttötarkoitukseksi kaavamerkinnällä AK. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta on 16.12.2004 päättänyt lähettää tämän kauppakirjan liitteen mukaisen asemakaavan muutosehdotuksen nro 11359, jossa tontin nro 1 alueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta 18.000 km<sup>2</sup>, kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Kaupan osapuolten tavoitteena on, että tontille 1 vahvistettava uusi asemakaava vastaa edellä mainittua kaavachdotusta.

Asemakaavamuutoksen suunnittelusta ja siihen liittyvien asiakirjojen laatimisesta huolehtivat Ostajat. Kaupan osapuolet vastaavat tahollaan tilaamistaan kaavan muutoshakemukseen liittyvistä suunnittelu ym. ulkopuolisista kustannuksista.

Mikäli Helsingin kaupunki perii kaavoituksen yhteydessä kaavamuutosmaksun, kehittämiskorvausta tai muuta vastaavaa maksua, vastaa niistä Myyjä.

2(4)

## Kaupan ehdot

### 1. Kauppahinta ja sen tarkistus sekä maksuehdot

Kauppahinta on kuusimiljoonaa seitsemäsataakaksikymmentäkolmetuhatta (6.723.000) euroa. Kauppahinta perustuu siihen, että kaupan kohteena olevaan määräosaan sisältyy 9.000 kem<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta.

Kauppahintaa tarkistetaan sen mukaan, onko puolet tontin 1 alueelle osoitettavasta rakennusoikeudesta enemmän tai vähemmän kuin 9.000 kem<sup>2</sup>. Tarkistus tehdään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Tarkistusta laskettaessa asuinrakennusoikeuskerrosneliömetrin yksikköhintana käytetään 747 euroa.

Kauppahinnasta 10.000 euroa maksetaan Myyjän pankkitilille kaupantekopäivänä.

Tarkistettu loppukauppahinta maksetaan Myyjän pankkitilille yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun edellä tarkoitettu kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Viivästyskorko on korkolain (340/2002) mukainen.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

### 3. Maksamattoman kauppahinnan vakuus

Myyjällä on oikeus hakea nyt myytävään tontin määräosaan ostajaa kuulematta yhteismäärältään 6.723.000 euron määräiset kiinnitykset kauppahinnan maksamisen vakuudeksi parhaalle etusijalle. Ostaja ja myyjä toimittavat lainhuuto- ja kiinnityshakemukset samanaikaisesti käräjäoikeuteen.

Ostajat toimittavat lisäksi kaupantekotilaisuudessa maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi yhteensä 3.361.500 euron määräisen pankkitakauksen, jonka tulee olla voimassa kunnes kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

### 4. Purkava ehto

Ostajille on oikeus purkaa tämä kauppa, mikäli em. asemakaavan muutos ei ole saanut lainvoimaa 31.12.2008 mennessä. Mikäli Ostajat haluavat käyttää purkuoikeuttaan, heidän tulee ilmoittaa asiasta kirjallisesti myyjälle viimeistään 31.1.2009.

Osapuolet sitoutuvat purkutilanteessa tekemään maakaaren 2:5 §:ssä tarkoitetun sopimuksen kaupan purkamisesta yhden kuukauden kuluessa kaupan purkautumisesta. Kaupan purkautuessa Myyjä palauttaa saamansa kauppahinnan osan korottomana. Palautus on maksettava Ostajien ilmoittamalle tilille kaupan purkua koskevan sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

3 (4)

Kaupan purkautuessa kiinteistön omistusoikeus palaa Myyjälle eikä mitään korvauksia kohteen käytöstä, ylläpidosta, suunnittelukustannuksista tms. makseta puolin taikka toisin.

#### 5. Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu mitään rasituksia, rasitteita tai muita oikeuksia tai sitoumuksia, jotka eivät ilmene Ostajille kaupan teon yhteydessä luovutetuista kohdassa 9 tarkoitetuista asiakirjoista.

Ostajat ovat tietoisia Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan korttelin 126 tonttiin nro 1 kohdistuvasta maanvuokrasopimuksesta, jolla alue on vuokrattu pysäköintitarkoitukseen kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla.

#### 6. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista, jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivää edeltävään aikaan. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaavat Ostajat.

Kaupantekovuodelta määrättävästä kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

#### 7. Maaperän pilaantuminen

Ympäristösuojelulain 104 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että kohteen maaperä on tutkimuksissa todettu olevan osittain pilaantunut. Myyjä vastaa kustannuksellaan kaupan kohteen maaperän puhdistamisesta siihen tasoon, jota viranomaiset asuntokäytöltä edellyttävät ja niiltä osin kuin maaperän likaantuminen on tapahtunut ennen kaupantekoa. Puhdistustoimenpiteiden jäljiltä jäävien kuoppien täyttämistä ja maisemoinnista vastaavat Ostajat. Ostajat sitoutuvat myötävaikuttamaan myyjän puhdistustoimenpiteiden suorittamiseen ja sallimaan myyjän tai sen edustajien kulun tontilla sekä säilyttämään sillä puhdistustoimenpiteissä käytettävän kaluston tai laitteet siihen asti kunnes puhdistustoimenpiteet ovat loppuun suoritettut. Myyjä vastaa siitä, että puhdistustoimenpiteet suoritetaan kiinteistön rakentamisaikataulun edellyttämässä tahdissa.

#### 8. Irtain omaisuus

Tällä kaupalla ei myydä irtainta omaisuutta eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

#### 9. Kaupan perusteena olevat asiakirjat

Ostajat ovat perehtyneet ennen kaupasta päättämistä seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:

- 1) Lainhuutotodistus 22.12.2004
- 2) Rasitustodistus 22.12.2004
- 3) Kiinteistörekisterin ote 22.12.2004
- 4) Asemakaavachdotus 16.12.2004

4(4)

10. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.

Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu samanlaiset kappaleet myyjälle, ostajille ja julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

Helsingissä, joulukuun 22. päivänä 2004.

WÄRTSILÄ OYJ ABP

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Erkki Anttila  
valtakirjalla

SKANSKA TALONRAKENNUS OY

omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX/Markus Heino  
valtakirjalla

OY ALFRED A. PALMBERG AB

omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

pp Pekka Matikka

pp Pauli Mäkelä

**Kaupanvahvistajan todistus**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Erkki Anttila myyjän Wärtsilä Oyj Ab:n puolesta valtakirjalla, Markus Heino valtakirjalla ostajan Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun sekä Pekka Matikka ja Pauli Mäkelä Oy Alfred A. Palmberg Ab:n puolesta omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sitä vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että asiakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä, joulukuun 22. päivänä 2004.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

