

KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

- Myyjä SUOMEN VALTIO, jota edustaa
SENAATTI-KIINTEISTÖT (myöhemmin Myyjä)
Y -tunnus 1503388-4
Lintulahdenkatu 5 A, PL 237
00531 Helsinki
- Ostaja OMAAN TAI PERUSTETTAVAN YHTIÖN LUKUUN
VVO-YHTYMÄ OYJ (myöhemmin Ostaja)
Y -tunnus 0116336-2
Mannerheimintie 168, PL 40
00301 Helsinki

KAUPAN KOHDE

- Kiinteistö Oheisen liitekartan mukainen määräala Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan korttelin 711 tontista nro 8 (kiinteistötunnus 91-16-711-8).
- Pinta-ala Määräalan pinta-ala on noin 3670 m².
- Osoite Mannerheimintie 166, Helsinki
- Kaavoitustilanne
Tontilla 91-16-711-8 on voimassa 11.05.1989 vahvistettu ja 26.05.1989 voimaantullut asemakaava (091-9400).
- Käyttötarkoitus
Tontti nro 8 on asemakaavassa varattu tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YTU). Tontin 8 kaavan sallima rakennusoikeus on 46 000 kem², josta enintään 35 % saa olla julkishallinnon virasto- ja toimistotilaa. Kaupungin-hallitus on tehnyt toimistorakentamista ym. koskevan poikkeamispäätöksen 2.5.2006.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 4 885 200 euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

Kauppahinnan maksaminen

Ostaja on maksanut koko kauppahinnan etukäteen Myyjän tilille 800015-26563 siten, että kauppahinnan maksu on kaupantekotilaisuudessa Myyjän riidattomasti todennettavissa.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle kaupantekohetkellä, ei kuitenkaan ennen kuin kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Rasitukset, rasitteet ja velvoitteet

Määräala luovutetaan vapaana velkakiinnityksistä ja muista rasituksista sekä muista kuin jäljempänä mainituista rasitteista ja velvoitteista.

Asemakaavan muuttaminen

Todetaan että osapuolet ovat 21.6.2004 allekirjoitetussa esisopimuksessa sovitun mukaisesti yhteistyössä laadittaneet korttelin 16711 tonttia nro 8 koskevan maankäyttösuunnitelman, päiväys 1.7.2005. Osapuolet panevat kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen vireille asemakaavan muutoksen, jonka tarkoituksena on sanotun maankäyttösuunnitelman periaatteiden mukaisesti

- saada Ostajalle myytävästä määräalasta muodostetuksi itsenäinen toimistorakennusten tontti, jonka rakennusoikeus on 8142 kem², ja
- saada Myyjälle jäävästä osasta tonttia nro 8 muodostetuksi Kansanterveyslaitoksen ja/tai muiden Myyjän asiakkaiden tarpeisiin tontti, jonka rakennusoikeus on vähintään 37 858 kem², josta toimistotyyppisiin tarkoituksiin käytettävissä on vähintään 13 250 kem².

Kauppahintaperuste

Kauppahinta perustuu myytävälle määräalalle suunnitellun rakennushankkeen lainvoimaiseksi tulleisiin Helsingin kaupunginhallituksen 02.05.2006 tekemään poikkeamis päätökseen ja Helsingin kaupungin rakennuslautakunnan 26.6.2006 antamaan rakennuslupaun, jonka mukaan määräalalle suunnitellun rakennushankkeen yhteydessä käytettävän rakennusoikeuden määrä on 8142 kem².

Mikäli edellä tarkoitetun asemakaavan muutoksen mukaisesti muodostettavien tonttien rajat poikkeavat tällä kauppakirjalla luovutettavan määräalan rajoista, osapuolet sitoutuvat tekemään asemakaavan toteuttamiseksi mahdollisesti tarvittavat vähäiset luovutukset puolin ja toisin viivytyksettä. Siltä osin kuin asemakaavan muutoksen edellyttämät luovutukset eivät ole merkittäviä, luovutusten katsotaan sisältyvän nyt tehtävään määräalakauppaan, eli ne tehdään puolin ja toisin ilman eri vastiketta. Mahdollisesti tarvittavista merkittävistä aluetarkistuksista sovitaan erikseen asemakaavakäsittelyn yhteydessä.

Yhteiset kulkutiet, johdot ja muut rasite- yms. järjestelyt

Tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä on allekirjoitettu erillinen sopimus Ostajalle myytävän määräalan ja Myyjälle jäävän tonttialueen välillä tarpeellisista kulkutie-, viemäri- ym. rasitejärjestelyistä. Asemakaavamuutoksen mahdollisesti edellyttämistä tarkennuksista ja muutoksista sovitaan myöhemmin tarvittaessa erikseen. Muutoin myytävään määräalaan ei kohdistu muita rasitteita.

Ostaja vastaa niiden liikennejärjestelyjen ja paikoitusjärjestelyjen yms. kustannuksista, joiden on todettu hankkeen suunnittelun yhteydessä välttämättä aiheutuvan muulla osalla tonttia nro 8 Ostajan rakennushankkeen johdosta tehtävistä rakennus- ym. toimenpiteistä, siten kuin aikaisemmin allekirjoitetussa erillisessä toteuttamis- sopimuksessa on tarkemmin sovittu.

Johdot ja kaapelit

Myytävän määräalan kautta kulkee/on kulkenut Myyjälle jäävää aluetta palvelevia johtoja ja kaapeleita. Ostaja huolehtii em. toteuttamissopimuksessa tarkemmin sovitulla tavalla korvaavien ja/tai yhteiskäyttöön tulevien johtojen ja kaapelien ym. rakentamisesta pääosin myytävän määräalan ulkopuolelle.

Maankäyttösopimus

Myytävän määräalan käyttötarkoituksimuutoksen ja edellä tarkoitettun asemakaavan muutoksen johdosta Myyjän ja Helsingin kaupungin välillä on 19.4.2006 allekirjoitettu sopimus, jonka mukaisesti Senaatti-kiinteistöt tontin 16711/8 omistajana suorittaa kaupungille korvausta suunnitellun hankkeen johdosta aiheutuvasta tontin rakentamismahdollisuuksien parantumisesta ja osallistumisena VVO:n rakennushankkeen johdosta aiheutuviin maankäyttö- ja rakennuslain 91 d ja e §:ien mukaisiin kustannuksiin 512 000 euroa lisättynä 3 %:n korolla 1.1.2006 lukien.

Em. korvaus jää Myyjän maksettavaksi ja Myyjä vastaa siitä, ettei Ostajalle aiheudu maankäyttö- ja rakennuslain 91 c §:n perusteella kehittämiskorvauksen tms. maksun suoritusvelvollisuutta kaupungille poikkeamispäätöksen 2.5.2006 ja rakennusluvan 26.6.2006 mukaista maankäyttöä vastaavan asemakaavan muutoksen johdosta.

Myyjälle jäävän alueen rakentaminen

Ostaja sitoutuu ennen ostamansa määräalan itsenäiseksi tontiksi muodostamista antamaan myyjälle tonttia nro 8 koskevaa rakennus-, toimenpide- tms. lupaprosessia varten tontin osaomistajana valtakirjan, mikäli se Myyjälle jäävää aluetta koskevan rakennus- tms. lupaprosessin käynnistämiseksi todetaan tarpeelliseksi. Valtakirja ei estä tai rajoita Ostajan oikeuksia naapurikiinteistön omistajana/haltijana rakennus- tms. lupaprosessin käsittelyn yhteydessä. Mikäli Ostaja luovuttaa kaupan kohteen tai osan siitä edelleen, vastaava ehto on sisällytettävä edelleen luovutusta tarkoittavaan sopimukseen.

Saadut tiedot

Ostaja ilmoittaa tutustuneensa seuraaviin asiakirjoihin:

- kiinteistörekisteriote 14.08.2006
- lainhuutotodistus 14.08.2006
- rasiustodistus 14.08.2006
- aluetta koskeva asemakaava ja kaavamääräykset
- sopimus 19.4.2006 Helsingin kaupunki / Senaatti-kiinteistöt

Vastuu maaperän kunnosta

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevan määräalan maaperässä olisi epäpuhtauksia, jotka edellyttäisivät maaperän puhdistamista toimistorakennushankkeen yhteydessä. Mikäli maaperässä havaitaan epäpuhtauksia, niin Ostajan tulee ilmoittaa asiasta välittömästi Myyjälle. Mahdollisesti tarvittavien puhdistustoimenpiteiden Ostajalle aiheuttamista kaikista ylimääräisistä kustannuksista vastaa Myyjä. Puhdistustoimenpiteet ja niiden valmistelun Ostaja tekee niin, että Myyjällä on riittävässä määrin mahdollisuus osallistua toimenpiteiden valmisteluun siltä osin kuin ne vaikuttavat puhdistuskustannusten muodostumiseen.

Verot ja maksut

Myytävään määräalaan kohdistuvista veroista, maksuista ja velvoitteista, joiden peruste on syntynyt ennen omistusoikeuden siirtymistä, vastaa Myyjä ja sen jälkeen Ostaja.

Tontista nro 8 vuonna 2006 perittävän kiinteistöveron maksaa kokonaisuudessaan Myyjä, jonka jälkeen myytävää määräalaa koskevasta kiinteistöverosta vastaa Ostaja.

Varainsiirtovero, lainhuudatus- ja lohkomiskustannukset

Ostaja maksaa tämän kaupan perusteella maksettavan varainsiirtoveron sekä myytävään määräalan lainhuudatus- ja lohkomiskustannukset.

Irtaimisto

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta, eikä irtaimiston myynnistä ole tehty myöskään eri sopimusta tämän kaupan yhteydessä.

Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, etteivät he ole kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tehneet sellaisia kiinteistön kauppvoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5. pykälässä mainitussa tarkoituksessa.

Kaupanhahvistajan palkkio

Kaupanhahvistajan palkkion maksaa Ostaja.

Kaupan purkautuminen

Tämä kauppa purkautuu, mikäli edellä tarkoitettu asemakaavan muutos ei ole saanut lainvoimaa viiden (5) vuoden kuluessa kaupantekopäivästä lukien. Kaupan purkautuessa osapuolet tekevät kaupan kohdetta koskevan maanvuokrasopimuksen, jonka vuokra määritetään em. rakennushankkeen yhteydessä käytettävän rakennusoikeuden ja yksikköhinnan 600 euroa/kem² mukaisesti. Indeksiin sidottava perusvuosivuokra, joka vastaa syyskuun 2003 elinkustannusindeksiin pistelukua $e = 1579$, määritetään 6 %:n korkokantaa käyttäen. Kaupan purkautuessa tällä perusteella palauttaa Myyjä kauppahinnan kokonaisuudessaan Ostajalle.

Liitetiedot

Kaupankohteen rajaus/asempiirustuksen pienennös.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanhahvistajalle.

Helsingissä elokuun 14. päivänä 2006

SUOMEN VALTION puolesta
SENAATTI-KIINTEISTÖT

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

/Aulis Kohvakka
toimitusjohtaja

PERUSTETTAVAN YHTIÖN LUKUUN
VVO-YHTYMÄ OYJ

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ulli Šafakka
toimitusjohtaja

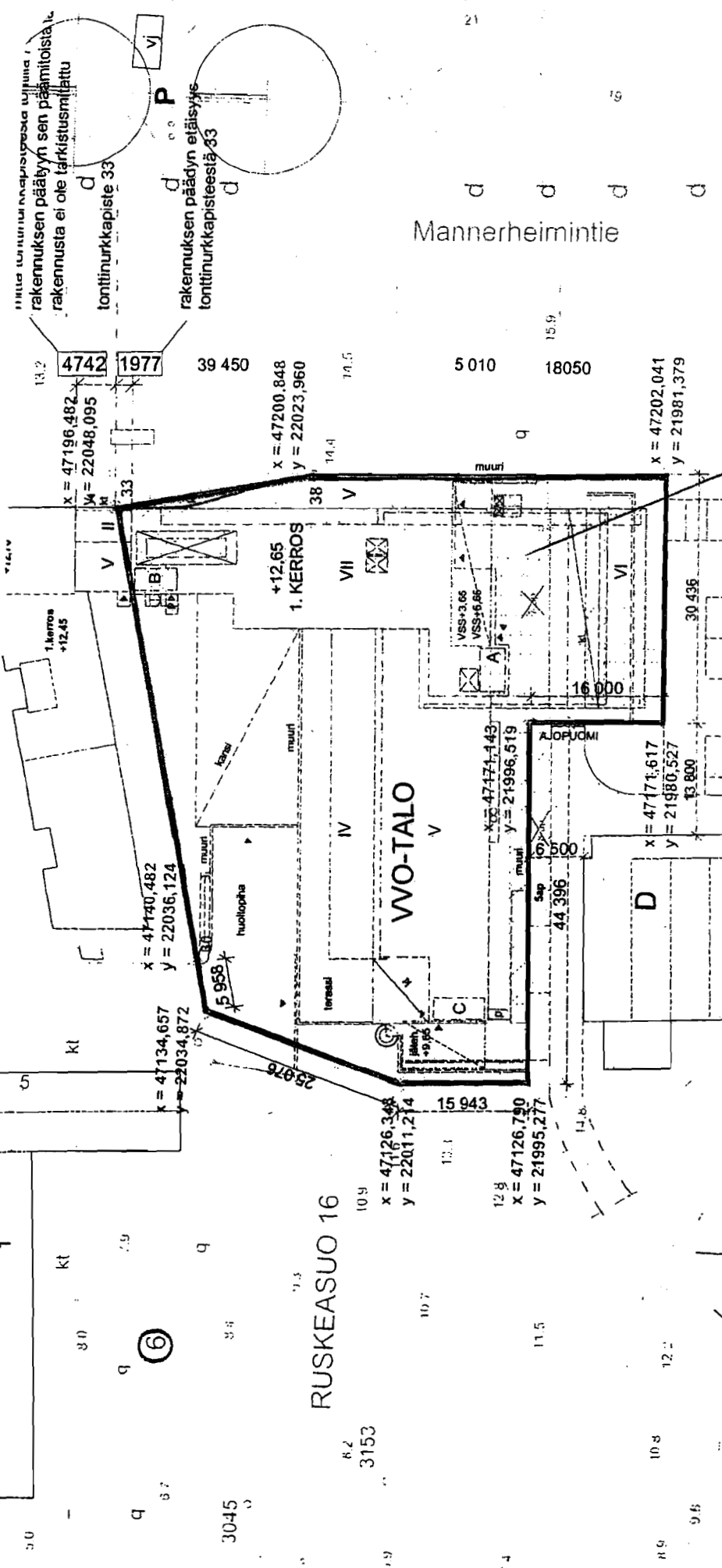
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että toimitusjohtaja Aulis Kohvakka luovuttajan puolesta ja toimitusjohtaja Olli Salakka luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on laadittu maakaaren (540/95) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä elokuun 14. päivänä 2006.

XX
XX
XX
XX

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





Myytävä määräala tontista 91-16-711-8, pinta-ala noin 3670 m²

UUDISRAKENNUS	Luonnos	Juokseva numero
Rakennuskohden nimi ja osoite	Piirustuksen sisältö	Mittakaava
WVO-TALO	ASEMAPIIRUSTUS	PIENENNÖS -4-600-
MANNERHEIMINTIE 166	WVO-TALON TONTIN RAJA	
00300 HELSINKI		
Päiväys	Aluekypäys	
21.02.2006		
ARK - house arkkitehdit Oy	Erholtz-Kareoja-Herranen-Huttunen	
00300 HELSINKI		
Puh 09-774 2480	Fax 09-774 24888	
Sähköposti: arkkitehti@ark-house.com		



[Handwritten signature]