

2276/06

**KAUPPAKIRJA**

**MYYJÄ** Suomen valtion puolesta  
**Senaatti-kiinteistöt** (jäljempänä Myyjä)  
y-tunnus:1503388-4  
PL 237 (Lintulahdenkatu 5 A)  
00531 Helsinki

**OSTAJA** Perustettavan yhtiön lukuun  
**YIT Rakennus Oy** (jäljempänä Ostaja)  
y-tunnus: 1565583-5  
PL 36 (Panuntie 11)  
00621 Helsinki

**KAUPAN KOHDE**

**Kiinteistö** Helsingin kaupungin 21. (Hermannin) kaupunginosassa  
- korttelissa 17 sijaitseva tontti nro 4 (91-21-17-4) ja  
- korttelissa 18 sijaitseva tontti nro 1 (91-21-18-1)

**Pinta-ala** Tonttien pinta-alat ovat kiinteistörekisteriotteen mukaan 382 m<sup>2</sup> + 6323 m<sup>2</sup>.

**Kaavoitustilanne** Kaupunginvaltuuston 11.9.2002 hyväksymä asemakaavan muutos (nro 10900).

**Käyttötarkoitus** Autopaikoitustontti (LPA) ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), rakennusoikeus 4980 kem<sup>2</sup>.

**KAUPPAHINTA**

**Kauppahinta** Kauppahinta on kolmemiljoonaa seitsemänsataakaheksankymmentäviisituhatta (3 785 000) euroa.

**MUUT KAUPPAEHDOT**

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

**Kauppahinnan maksaminen**

Ostaja on maksanut 10.7.2006 kauppahinnasta varausmaksuna 250 000 euroa. Loppukauppahinta 3 535 000 euroa maksetaan etukäteen Myyjän tilille 800015-26563 siten, että kauppahinnan maksu on kaupantekotilaisuudessa Myyjän riidattomasti todennettavissa.

**Omistus- ja hallintaoikeus**

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

## Rasitukset ja rasitteet

Tontit luovutetaan velkakiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista vapaana.

## Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Kaupan kohteen veroista ja maksuista vastaa Myyjä sikäli, kun ne perustuvat aikaan ennen kaupantekopäivää ja sen jälkeiseltä ajalta Ostaja. Ostaja vastaa vahingosta, joka kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutuu kaupankohteelle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun myyjästä riippumattoman syyn vuoksi.

Vuonna 2006 maksettavan kiinteistöveron maksaa Myyjä ja sen jälkeen Ostaja. Myyjällä on oikeus periä Ostajalta sen omistusaikaa vastaava osuus vuonna 2006 maksettavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

## Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja eikä Ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen johdosta.

Ostaja ilmoittaa tutustuneensa kaupankohteesta laadittuun maaperän pilaantuneisuustutkimukseen (8.2.2005/Suomen IP-Tekniikka Oy). Myyjä ilmoittaa, että kohdetta on Myyjän omistusaikana käytetty vankilatarkoituksiin ja Myyjän tiedossa ei ole, että kohteen maaperä olisi pilaantunut muutoin kuin em. selvityksessä esitetyllä tavalla.

## Vastuu maaperän kunnosta

Ostaja huolehtii kustannuksellaan rakennushankkeensa edellyttämässä aikataulussa tonttia 91-21-18-1 koskevan kunnostussuunnitelman laatimisesta, urakka-asiakirjojen laadinnasta, ilmoituksista ympäristökeskukselle yms. kunnostustoimenpiteiden valmisteluun liittyvistä tehtävistä. Samoin Ostaja huolehtii kustannuksellaan toimenpiteistä, jotka ovat tarpeen tutkimusraportissa (Suomen IP-Tekniikka 8.2.2005) todettujen raskasmetallien poistamiseksi ns. ohjearvotasoon tai muuhun ao. ympäristöviranomaisten hyväksyttävään tasoon saakka tontin alueelta.

Mikäli ko. toimenpiteistä myytävän tontin 91-21-18-1 alueella aiheutuvat kustannukset ylittävät 182 300 euroa (alv 0 %), Myyjä maksaa ylittävän osan kustannuksista Ostajalle eri laskua vastaan. Puhdistustoimenpiteet ja niiden valmistelun Ostaja tekee niin, että Myyjällä on riittävässä määrin mahdollisuus osallistua toimenpiteiden valmisteluun siltä osin kuin ne vaikuttavat puhdistuskustannusten muodostumiseen. Em. kustannuksia, joihin Myyjä on velvollinen osallistumaan, ovat kunnostuksen ja valvonnan henkilöstöstä, laboratorioanalyysistä, kaivusta ja kuormauksesta sekä pilaantuneiden maiden poiskuljetuksesta ja vastaanottamisesta aiheutuvat kustannukset. Myytävälle tontille tuotavien täyte- tms. maiden materiaali- ja kulje-

tus- yms. kustannuksia ei sisällytetä ko. kustannuksiin. Vuoden 2007 jälke-  
keen mahdollisesti maksettavia kustannuksia ei oteta huomioon.

### **Autopaikat**

Tontin 91-21-18-1 autopaikat Ostaja rakentaa omistukseensa tällä kauppakirjalla siirtyvälle LPA-tontille 21017-4 (noin 19 autopaikkaa) sekä Myyjän omistuksessa oleville LPA-tonteille 21016-1 ja 21017-3 (noin 17 autopaikkaa) myöhemmin sopijapuolten välillä tehtävässä rasitesopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla.

Todetaan että LPA-tonttien 21016-1 ja 21017-3 käytöstä tontin 21018-1 sekä eräiden muiden tonttien tarpeisiin ei ole vielä riittävän tarkkoja suunnitelmia. Tämän kauppakirjan allekirjoituksella Myyjä sitoutuu luovuttamaan tontin 21018-1 käyttöön ilman eri korvausta pysyväisluonteisesti ne osat alueet LPA-tonteista 21016-1 ja 21017-3, jotka myöhemmin laadittavien ja yhteisesti hyväksyttävien suunnitelmien mukaan tarvitaan tontin 21018-1 pysäköinnin järjestämiseksi asemakaavan edellyttämällä autopaikoitusnormilla. Suunnitelmien lähtökohtana pidetään liitteenä olevaa alustavaa autopaikkojen sijoittelusuunnitelmaa. Ostaja huolehtii tontin 21018-1 käyttöön osoitettavien autopaikkojen ja niihin liittyvien autopaikkatontin liikennöinti-, istutus-, reuna- yms. alueiden rakentamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on tietoinen, että Helsingin kaupunki on Sörnäistenkadun maaperän puhdistus- ja rakennustöiden yhteydessä suorittanut paikoitustonttien perustustöitä Ostajalle luovutetussa kustannusarviossa 16.1.2006/Vaihe 1 sanotun mukaisesti (kustannukset noin 1721 euroa/autopaikka + alv). Ostaja sitoutuu maksamaan ko. kustannusarvion perusteiden mukaisesti määräytyvät rakennuskustannukset autopaikkojensa osalta kaupungille. Paikoitustonttien maaperän puhdistaminen on tehty Myyjän kustannuksella.

### **Rakennukset**

Tontilla 91-21-18-1 vähäiseltä osin sijaitseva varastorakennus saa olla korvauksetta paikoillaan tontin rakentamistöiden alkamiseen saakka. Myyjä purkaa rakennuksen tarvittavilta osin ennen rakennustöiden aloittamista, josta Ostaja ilmoittaa myyjälle vähintään yhtä kuukautta ennen töiden aloittamista. Tontilla 91-21-18-1 sijaitseva parakkirakennus siirtyy kaikesta irtaimesta tyhjänä purkamista varten Ostajalle tämän kaupan yhteydessä.

### **Saadut tiedot**

Ostaja ilmoittaa tutustuneensa seuraaviin asiakirjoihin:  
- 15.9.2006 päivätyt lainhuuto-, rasitus-, ja kiinteistörekisterinote  
- asemakaava

### **Irtaimisto**

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

### **Etuoistolaki**

Osapuolet ovat tietoisia etuoistolain määräyksistä.

**Kauppanvahvistamisesta perittävä maksu**

Ostaja maksaa tämän kaupan vahvistamisesta perittävän maksun.

**Myyntipäätös**

Tämä kauppa perustuu Senaatti-kiinteistöjen hallituksen 31.5.2006 tekemään päätökseen.

Tämä kauppakirja on tehty kolmena samanasaisena kappaleena, yksi ostajalle, yksi myyjälle ja kolmas julkiselle kauppanvahvistajalle

Helsingissä 15. päivänä syyskuuta 2006

SUOMEN VALTION puolesta  
SENAATTI-KIINTEISTÖT  
valtakirjalla

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Erkki Vaalasranta

PERUSTETTAVAN YHTIÖN LUKUUN  
YIT RAKENNUS OY

valtakirjalla

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

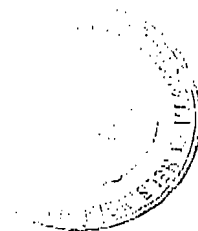
Jussi Järvelä

Julkisena kauppanvahvistajana todistan, että Erkki Vaalasranta luovuttajan puolesta sekä Jussi Järvelä luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sitä vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä 15. päivänä syyskuuta 2006

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PAULA OJANIEMI  
julkinen notaari  
notarius publicus  
70600, p. 6954 4222

**VALTAKIRJA**

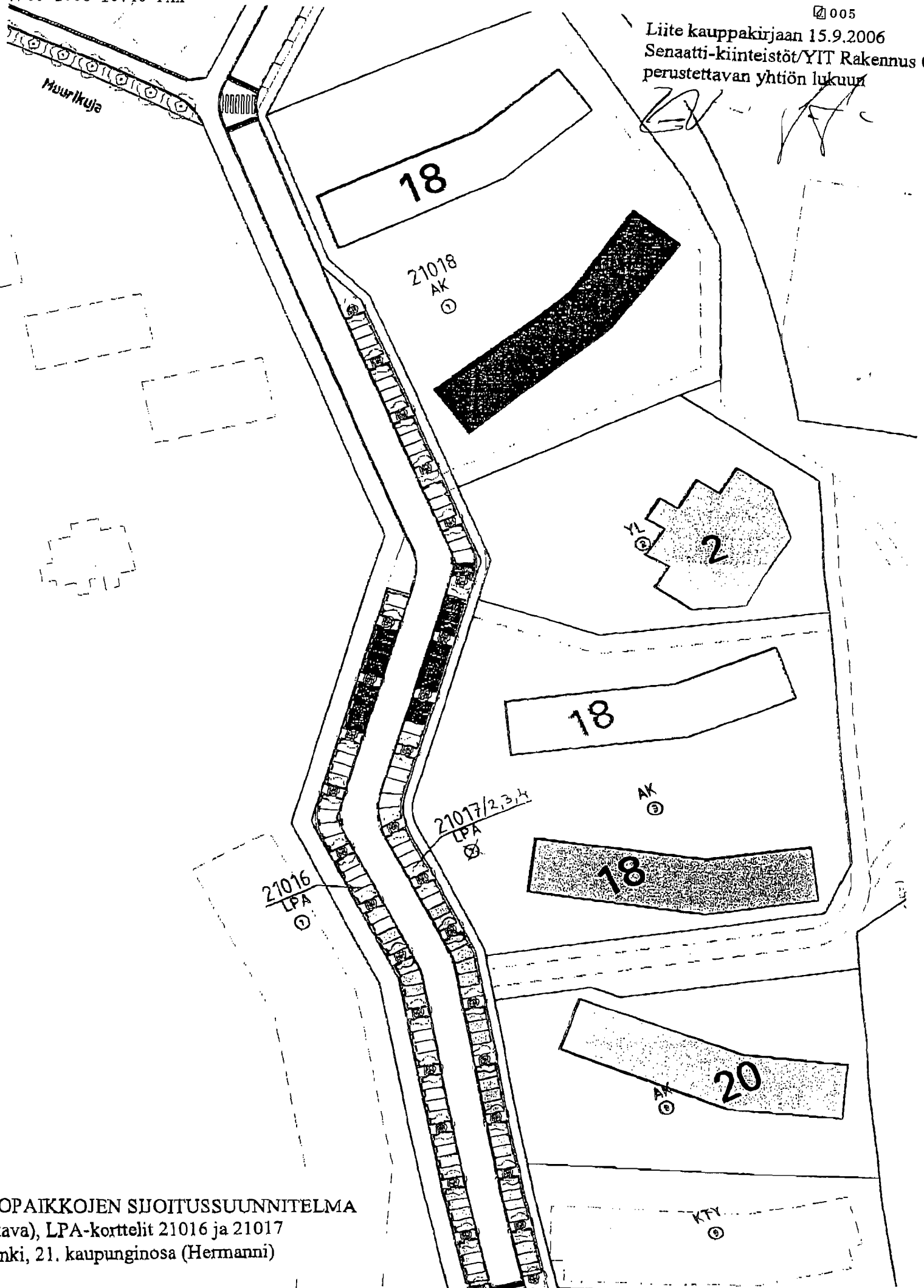
Senaatti-kiinteistöt valtuuttaa johtava asiantuntija Erkki Vaalasrannan allekirjoittamaan edellä olevan kauppakirjan.

Helsingissä 13. päivänä syyskuuta 2006  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Antti Kohvakka  
toimitusjohtaja

Liite kauppakirjaan 15.9.2006  
Senaatti-kiinteistöt/YIT Rakennus ( )  
perustettavan yhtiön lukuun

*[Handwritten signatures]*



TOPAIKKOJEN SJOITUSSUUNNITELMA  
(...stava), LPA-korttelit 21016 ja 21017  
...sinki, 21. kaupunginosa (Hermannin)