

KAUPPAKIRJA

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

OSTAJA Perustettavan yhtiön lukuun
NCC Rakennus Oy (jäljempänä Ostaja)
y-tunnus: 1765514-4
PL 13 (Mannerheimintie 103a)
00280 Helsinki

KAUPAN KOHDE

Kiinteistö Helsingin kaupungin 21. (Hermannin) kaupunginosan korttelissa 18 sijaitseva tontti nro 3 (91-21-18-3).

Pinta-ala Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 5872 m².

Kaavoitustilanne Kaupunginvaltuuston 11.9.2002 hyväksymä asemakaavan muutos (nro 10900).

Käyttötarkoitus Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), rakennusoikeus 4980 kem².

KAUPPAHINTA

Kauppahinta Kauppahinta on kolmemiljoonaa kuusisataakaksikymmentäkaksituhatta (3 622 000) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Kauppahinnan maksaminen

Ostaja on maksanut 3.7.2006 kauppahinnasta varausmaksuna 250 000 euroa. Loppukauppahinta 3 372 000 euroa maksetaan etukäteen Myyjän tilille 800015-26563 siten, että kauppahinnan maksu on kaupantekotilaisuudessa Myyjän riidattomasti todennettavissa (tunnus K250/206366).

Omistus- ja hallintaoikeus

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

Rasitukset ja rasitteet

Tontti luovutetaan velkakiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista vapaana.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Kaupankohteen 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 91-21-18-3 koskevan kunnostussuunnitelman laatimisesta, urakka-asiakirjojen laadinnasta, ilmoituksista ympäristökeskukselle yms. kunnostustoimenpiteiden valmisteluun liittyvistä tehtävistä. Samoin Ostaja huolehtii kustannuksellaan toimenpiteistä, jotka ovat tarpeen tontin maaperän puhdistamiseksi kaikista maaperässä mahdollisesti olevista saasteista ja haitta-aineista viranomaisten vahvistamaan ohjearvotason saakka.

Tehdyn arvion (Suomen IP-Tekniikka Oy 23.11.2005) mukaan tontin 91-21-18-3 kunnostuksen kustannusarvio on 287 150 euroa (alv 0 %), josta Helsingin kaupungin vastattavaa on valtion ja kaupungin välillä 8.10.2004 allekirjoitetun vaihtokirjan perusteella noin 40 % suuruista osa-alueita koskevat puhdistuskustannukset (kiinteistöstä 91-21-274-5 valtiolle luovutettu alue/liitekartta). Ostaja laskuttaa Helsingin kaupungin kiinteistövirastolta ko. osa-alueita koskevat toteutuneet puhdistuskustannukset arvonlisäveroineen. Myyjä vastaa Ostajaan nähden siitä, että kaupunki huolehtii asianmukaisesti ko. aluetta koskevien puhdistuskustannusten maksamisesta arvonlisäveroineen ostajalle.

Mikäli ko. toimenpiteistä muulla osalla myytävän tontin aluetta aiheutuvat kustannukset ylittävät 172 000 euroa (alv 0 %), Myyjä maksaa ylittävän osan kustannuksista Ostajalle eri laskua vastaan.

Puhdistustoimenpiteet ja niiden valmistelun Ostaja tekee niin, että Myyjällä ja Helsingin kaupungilla on riittävässä määrin mahdollisuus osallistua toimenpiteiden valmisteluun siltä osin kuin vaikuttavat puhdistuskustannusten muodostumiseen. Em. kustannuksia, joihin Myyjä ja Helsingin kaupunki ovat velvollisia osallistumaan, ovat kunnostuksen ja valvonnan henkilötyöstä, laboratorioanalyyseistä, kaivusta ja kuormauksesta sekä pilaantuneiden maiden poiskuljetuksesta ja vastaanottamisesta aiheutuvat kustannukset lisättynä Ostajan yleiskuluilla (6 % em. kustannuksista). Myytävälle tontille tuotavien täyte- tms. maiden materiaali- ja kuljetus- yms. kustannuksia ei sisällytetä ko. kustannuksiin. Vuoden 2007 jälkeen mahdollisesti maksettavia kustannuksia ei oteta huomioon.

Autopaikat

Tontin 91-21-18-3 autopaikat Ostaja rakentaa Myyjän omistuksessa oleville LPA-tonteille 21016-1 ja 21017-3 (noin 36 autopaikkaa) myöhemmin sopijapuolten välillä tehtävässä rasitesopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla.

Todetaan että LPA-tonttien 21016-1 ja 21017-3 käytöstä tontin 21018-3 sekä eräiden muiden tonttien tarpeisiin ei ole vielä riittävän tarkkoja suunnitelmia. Tämän kauppakirjan allekirjoituksella Myyjä sitoutuu luovuttamaan tontin 21018-3 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 21018-3 pysäköinnin järjestämiseksi asemakaavan edellyttämällä autopaikoitusnormilla. Suunnitelmien lähtökohtana pidetään liitteenä olevaa alustavaa autopaikkojen sijoitussuunnitelmaa. Ostaja huolehtii tontin 21018-3 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 Sömäistenkadun maaperän puhdistus- ja rakennustöiden yhteydessä suorittanut paikoitustonttien perustustöitä Ostajalle luovutetussa kustannusarviossa 16.1.2006/Vaihe I 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.

Saadut tiedot

Ostaja ilmoittaa tutustuneensa seuraaviin asiakirjoihin:
 - 29.9.2006 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.

Etuoikeuslaki

Osapuolet ovat tietoisia etuoikeuslain määräyksistä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ole tehneet kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana sellaisia kiin-

teistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolaissa mainitussa tarkoituksessa.

Kaupanhahvistamisesta 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 samanaikaisena kappaleena, yksi ostajalle, yksi myyjälle ja kolmas julkiselle kaupanvahvistajalle

Helsingissä 29. päivänä syyskuuta 2006

SUOMEN VALTION puolesta
SENAATTI-KIINTEISTÖT

valtakirjalla

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Erkki Vaalasaranta

PERUSTETTAVAN YHTIÖN LUKUUN
NCC RAKENNUS OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kari Siitonen

Timo Ojala

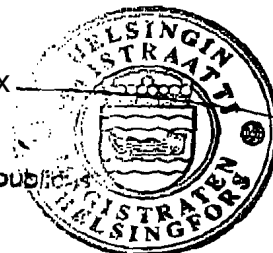
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Erkki Vaalasaranta luovuttajan puolesta sekä Kari Siitonen ja Timo Ojala luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sitä vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä 29. päivänä syyskuuta 2006

XX

OLLI-PEKKA SIRO

julkinen notaari notarius publicus
706M4, p. 6354 4222



VALTAKIRJA

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

Helsingissä syyskuun 29. päivänä 2006

SENAATTI-KIINTEISTÖT

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Aulis Kohvakka
toimitusjohtaja

Liite kauppakirjaan 29.9.2006
Senaatti-kiinteistöt/NCC Rakennu.
perustettavan yhtiön lukuun

XXXXXX
XXXXXX

Muurikuja

18

21018
AK
①

Z
②

2

18

AK
②

21017
LPA
①

18

21016
LPA
①

Z
②

20

KFY
②

