

KIINTEISTÖVIRASTO

HELSINGIN KAUPUNKI
KAUPUNGINHALLITUS

SAAP. 18 -06- 2007

Kv 2007-1273

ENNAKKOILMOITUS ETUOSTO-OIKEUSASIASSA

Meconet Oy myy Kaskimatti Oy:lle 20.6.2007 liitteenä olevan **kauppakirjan** mukaisella kaupalla Itä-Pakilan teollisuusalueella olevan teollisuus- ja varastokiinteistön, kt **91-34-60-10**, osoite Koulumestarintie **22,00680** Helsinki.

Pyydämme, **että** Helsingin **kaupunki** antaa päätöksensä/ennakkoilmoituksen **siitä**, ettei se tule **käyttämään** etuostolain mukaista etuosto-oikeuttaan ko. kaupassa.

Pyydämme asian **kiireellistä** käsittelyä.

Ilmoituksen pyydämme lähettämään osoitteella:

Kaskimatti Oy
Seppo Tynkkynen
Valimokuja **1,01510** Vantaa

sekä kopion

Estator Oy
Vanhaistentie **3, 00420** Helsinki

Lisätietoja kaupasta asiamieheltämme: DI Mauri Koistinen, Estator Oy,
puh. **0400-461 127** tai **mauri.koistinen@estator.fi**.

Vantaalla **18.** päivänä kesäkuuta **2007**

Meconet Oy psta

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mauri Koistinen
asiamies
puh. **0400-461 127**

Liitteet Kauppakirjan sisältö
 Kohde-esitys



KAUPPAKIRJA

Tällä kauppakirjalla allekirjoittaneet ovat sopineet kiinteistön luovutuksesta ostajalle seuraavin ehdoin.

KAUPANOSAPUOLET

Myyjä	Meconet Oy Honkanummentie 8 01260 Vantaa	(Y-tunnus 0115003-5)
Ostaja	Kaskimatti Oy Valimokuja 1 01510 Vantaa	(Y-tunnus 1629418-9)

KAUPANKOHDE

Kiinteistö Helsingin kaupungin 34. kaupunginosan korttelissa 34060 oleva tontti nro 10 (kiinteistötunnus 91-34-60-10) ja sen alueella oleva teollisuus- ja varastorakennus.

Rakennustietoja	Rakennustyyppi	Teollisuus- ja varastorakennus
	Rakennusvuodet	1937-1981 (useassa vaiheessa)
	Kerrosala (likimaarin)	1.980 m ²
	Huoneistoala (likimaarin)	1.670 m ²

Insinööritoimisto Lasse Korkeaoja on laatinut rakennuksesta kuntoarvion, jota koskeva 12.1.2007 päivätty raportti on luovutettu ostajalle.

Kaavoitustilanne Kohdekiinteistöä koskee 13.7.1960 vahvistettu asemakaava, jossa kohdetontti on osoitettu kaavamerkinnällä VT, varastotontti.

Irtaimisto Kauppaan ei sisälly irtainta omaisuutta.

KAUPAN EHDOT

Kauppahinta ja maksuehdot Kauppahinta on **yksimiljoona (1.000.000,00) euroa**.
Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Ostaja maksaa koko kauppahinnan kaupantekotilaisuudessa ja myyjä kuittaa sen maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa koko kauppahinnan suoritusta vastaan.

Kiinteistön hallinta

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtyessä. Myyjä sitoutuu viemään pois kaiken kohdekiinteistöllä varastoimansa kauppaan kuulumattoman irtaimen omaisuuden viimeistään **15.7.2007**.

Kohdekiinteistön piha-alueella oleva kivirakenteinen muuntamotila on vuokrattu **14.12.1977 / 23.12.1977** päivätyllä vuokrasopimuksella Helsingin kaupungin sähkölaitokselle (nyk. Helsingin Energia). Sopimus sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa. Ostaja vahvistaa tuntevansa vuokrasopimuksen sisällön ja sen tarkoituksen. Muuntamotilassa olevat sähkönjakelulaitteet ja varustus **eivät** kuulu luovutettavaan kiinteistöön.

Vuokratuotot

Muuntamotilan vuokratuotot kaupantekopäivästä alkaen kuuluvat ostajalle. Ostajalla ei kuitenkaan ole oikeutta siihen kaupantekojankohdan jälkeen maksettavaan tuottoon, joka perustuu vuokrahallintaan ennen kaupantekopäivää (indeksikorjattu vuokratuotto takautuvasti).

Kiinnitykset

Kohdekiinteistöön kohdistuvat kaupantekohetkellä **29.5.2007** päivätyistä rasiustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset. Myyjä luovuttaa kaupanteon yhteydessä ostajalle kaikki kohdekiinteistöön kiinnitetyt panttikirjat **mitätöityinä** tai vapautettuina kaikista panttauksista ja sitoumuksista.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, **että** kaupan kohteena olevaa kiinteistöä koskevia kiinnityshakemuksia ei kaupantekohetkellä ole vireillä.

Kohteen maaperä

Ostaja vahvistaa saaneensa riittävät tiedot kohdekiinteistöllä aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta ja sen mahdollisista pilaa- misvaikutuksista tontin maaperään. Ostajalla ei ole maaperan puhdistamiseen liittyviä vaatimuksia ja ostaja sitoutuu siihen, ettei tule esittämään niitä myöhemminkään. **Myyjällä** ei ole korvausvelvollisuutta mahdollisesti myöhemmin toteutettavasta maaperan puhdistamisesta, mikäli puhdistamistarve johtuu **tämän** kiinteistökaupan jälkeisestä toiminnasta kohteessa taikka lainsäädännön tai viranomais määräysten mukaisten ympäristönormien tiukentumisesta.

Kohteessa on tehty keväällä 2004 ja vuodenvaihteessa 2006-2007 maaperätutkimukset, joita koskevat seuraavat osin allekirjoittamattomat raportit liitteineen on luovutettu ostajalle:

- Meconet Oy, Öljyvahinkokohde, Koulumestarintie 22, Itä-Pakila, Helsinki, Maaperän tutkimusraportti (19683), Suomen IP-Tekniikka Oy, päivätty 16.4.2004;
- Meconet Oy, Helsinki, Itä-Pakila, Koulumestarintie 22, Maaperän pilaantuneisuuden tutkiminen öljysäiliön noston yhteydessä (19683), Suomen IP-Tekniikka Oy, päivätty 12.5.2004;
- Meconet Oy, Koulumestarintie 22, Helsinki, Ympäristötekni- nen arviointi (H22496), Suomen IP-Tekniikka, päivätty 19.1.2007.

Rasitteet

Kiinteistörekisterissä ei ole merkintöjä kohdetta koskevista tontti- tai rakennusrasitteista.

Liittymäoikeudet

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kuuluvat liittymäoikeudet kunnallistekniikkaan sekä myyjän ja sähköntoimittajan kesken solmittu liittymissopimus siirtyvät ostajalle ilman eri korvausta tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissopimuksiin perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu tai ne maksetaan viipymättä kaupanteon jälkeen.

Kiinteistön kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen liittyvistä veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista, vakuutusmaksuista sekä kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista kaupantekopäivään asti, jonka jälkeen niistä vastaa ostaja. Vuodelta 2007 määrättäväs- tä kiinteistöverosta vastaa myyjä.

Ostaja vastaa kaikista kaupan kohteen kehittämis-, muutostyö- ja korjauskuluista sekä lupakustannuksista.

Kauppaan liittyvät kustannukset

Ostaja maksaa tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron sekä saantonsa lainhuudatuskulut.

Myyjä vastaa kaupanvahvistuskulujen maksamisesta.

Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvistä myyntivoiton veroseuraamuksista.

Kiinteistöön ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on suorittanut kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä ja sen rakennuksessa useita katselmuksia touko-kesäkuussa 2007. Ostajalle on varattu tilaisuus tehdä kohteessa haluamiaan tutkimuksia ja selvityksiä. Kohteen kunnosta annettujen kirjallisten raporttien lisäksi ostaja on haastatellut ko. raporttien laatijoina olleita asiantuntijoita sekä kiinteistön omistajan edustajia.

Ostaja on katselmuksissa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja sekä kauppaa valmisteltaessa annettuja tietoja. Kohteen kunnan ja sen lähiympäristön suhteen ostajalla ei ole sellaista huomauttamista, mikä olisi vastaan sovittua kauppahintaa.

Ostaja tietää, että rakennuksessa on käytetty eristeaineina asbestia ja kreosiittia ja että näitä aineita sisältävien rakenteiden mahdolliset korjaustoimenpiteet tulee toteuttaa noudattaen asbestitöiden suorittamisesta annettuja ohjeita ja määräyksiä.

Ostaja tietää, että rakennuksen perustusten kuivana pitämiseksi on jatkuvasti tarpeen pitää kiinteistön pumppulaitteet toimintakuntoisina pohjaveden pinnannousun estämiseksi. Samoin ostaja tietää, että rakennuksen vesikatolle (loiva harja- tai tasakatto) syntyvien lumikuormien määrä on pidettävä alhaisena ja sitä on säännöllisesti valvottava rakenneaurioiden ehkäisemiseksi.

Ostaja vahvistaa olevansa tietoinen alueen kaavoitustilanteesta, kohdetontin rakennusoikeudesta ja sen käyttömahdollisuudesta sekä kohderakennuksesta laaditun kuntoarvion ja tontin maaperästä laadittujen tutkimusraporttien sisällöstä.

Ostaja on myös tutustunut tonttia ja rakennusta koskeviin asiakirjoihin, kuten alueen asemakaavaan, kiinteistörekisteriotteeseen, tonttikarttaan, lainhuutotodistukseen, rasisuodistukseen ja rakennuspiirustuksiin sekä kiinteistöä rasittavaan muuntamotilan vuokrasopimukseen. Kaupan valmistelun yhteydessä ko. asiakirjat on alkuperäisinä tai jäljennöksinä luovutettu ostajalle.

Vastuu kiinteistön kunnosta ja käytöstä

Kaikista kiinteistön kunnostustarpeista vastaa yksin ostaja omalla kustannuksellaan. Mahdollisten piilevien virheiden olemassaolo on otettu huomioon kauppahinnasta sovittaessa.

Ostaja vastaa myös kaikilta osin kohdekiinteistön soveltuvuudesta aikomaansa käyttöön, jonka mahdollinen toteutumattomuus ei ole virhe tässä kiinteistökaupassa.

Vaaranvastuu Vastuu kiinteistön mahdollisesta vahingoittumisesta myyjästä riippumattoman syyn vuoksi maakaaren (540/12.4.1995) 2. luvun 16 §:ssä tarkoitetulla tavalla siirtyy ostajalle valittömästi kaupanteossa.

JAKELU Tämä kauppakirja on laadittu neljänä samansisältöisenä kappaletena, joista yksi myyjälle, yksi ostajalle, yksi julkiselle kaupanvahvistajalle ja yksi Estator Oy LKV:lle.

ALLEKIRJOITUKSET Helsingissä kesäkuun 20. päivänä 2007

Myyjä Meconet Oy

Timo Parmasuo

Ostaja Kaskimatti Oy

Seppo Tynkkynen

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että myyjän, Vantaan kaupungista olevan Meconet Oy -nimisen osakeyhtiön puolesta Timo Parmasuo sekä ostajan Helsingin kaupungista olevan Kaskimatti Oy -nimisen osakeyhtiön puolesta Seppo Tynkkynen ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen varmistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.
