

KAUPPAKIRJA

Myyjä

VR-Yhtymä Oy (jäljempänä "VR")
Y-tunnus 1003521-5
PL 488
00101 HELSINKI

Ostaja

YIT Rakennus Oy (perustettavien yhtiöiden lukuun) (jäljempänä "YIT")
Y-tunnus 1565583-5
PL 36, Panuntie 11
00621 Helsinki

1. Kaupan tausta

Osapuolet ovat 5.2.2004 allekirjoitetulla sopimuksella sopineet keskinäisestä yhteistyöstä, jonka tavoitteena on saada Pasilan konepaja-alueelle lainvoimainen asemakaavan muutos asuinkerrostalojen, toimistorakennusten ja toimitilarakennusten sekä niitä varten tarvittavien autopaikkojen korttelialueeksi sekä tämän jälkeen myydä YIT:lle AK, KT ja LPA rakennusoikeusalueet sopimuksessa mainituin edellytyksin ja ehdoin.

Sopimuksen mukaan kauppa toteutetaan kuudella erillisellä kauppakirjalla (osakaupat) siten, että ensimmäinen kauppa tehdään neljäntenätoista päivänä siitä, kun sopimuksen mukaista aluetta L1 koskeva asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja tätä seuraavat kaupat tehdään yhden vuoden välein viiden vuoden aikana.

Helsingin kaupunginvaltuusto on 28.9.2005 hyväksynyt asemakaavan muutoksen (11360) osalle sopimuksen mukaisesta L1 alueesta. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 8.11.2005.

L1 alueen ensimmäinen kauppa on tehty 22.11.2005. Tällä kauppakirjalla toteutetaan sopimuksen mukaisesti L1 alueen toinen kauppa.

2. Kaupan kohde

Liitepiirustukseen merkityt määräalat Helsingin kaupungin Kumulan kylässä sijaitsevasta Vallilan Konepaja –nimisestä tilasta RN:o 5:0. Määräalat muodostavat uuden asemakaavan mukaisen Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan AK korttelin 22397 ja saman kaupunginosan AK korttelista 22398 ohjeellisen tontin 3.

3. Kauppahinta

Kauppahinta on kaksitoistamiljoonaa satakuusikymmentäkuusituhattakahdeksansataaseitsemänkymmentäviisi (12.166.875) euroa.

4. Kauppahinnan maksaminen

YIT maksaa kauppahinnan VR:n tilille Sampo 800013-35004 kauppakirjan allekirjoituspäivänä. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

5. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettuun alueeseen siirtyy YIT:lle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

6. Verot

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa YIT.

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista, joiden peruste on ajalta ennen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä, vastaa VR ja sen jälkeen YIT. Kiinteistöverosta vastaa VR asemakaavan lainvoimaiseksi tulon saakka ja sen jälkeen kiinteistöverosta vastaa YIT. Mikäli VR on maksanut näin YIT:n vastattavaksi kuuluvan kiinteistöveron, maksaa YIT vastaavan summan VR:lle.

7. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy YIT:lle hallintaoikeuden siirtymisen yhteydessä.

8. Kohteeseen tutustuminen

YIT on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- kiinteistörekisterinotteeseen
- lainhuutotodistukseen
- rasiustodistukseen
- asemakaavamääräyksiin
- suojelusopimuksiin
- suojeltuja rakennuksia koskeviin selvityksiin
- vuokrasopimuksiin

Rasitukset ja rasitteet:

VR vastaa siitä, että kiinteistöön, josta määräalat myydään, ei kohdistu mitään velkakiinnityksiä tai rasituksia kuten 21.11.2006 päiväystä rasiustodistuksesta ilmenee.

VR vastaa siitä, että kaupan kohteena oleviin määräaloihin ei kohdistu mitään rasitteita kuten 21.11.2006 päiväystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

9. Saastuneen maan puhdistaminen kaupan kohteena olevalla alueella

Mikäli alueen maaperän tai rakennusten todetaan tutkimuksissa olevan pilaantunutta, vastaa VR kustannuksellaan maaperän / rakenteiden puhdistamisesta ja/tai vaihtamisesta ja/tai poiskuljetuksesta siinä laajuudessa ja sillä tavalla kuin ympäristönsuojelua koskeva lainsäädäntö ja viranomaiset edellyttävät. Puhdistus on tarkoitus toteuttaa rakennushankkeiden toteutuksen yhteydessä. Pilaantuneiden maiden poistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennus-kustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset VR maksaa YIT:lle erikseen sovittavien laskutusperusteiden mukaisesti. YIT sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että pilaantumisen korjaustoimenpiteet toteutetaan taloudellisella tavalla ja tässä tarkoituksessa YIT neuvottelee VR:n kanssa rakennusurakoidensa toteutuksesta ennen urakkatarjouspyyntöjen lähettämistä. VR:llä on oikeus myös valvoa maaperän puhdistuksen toteutumista tämän sopimuksen tarkoituksen toteutumisen varmistamiseksi.

10. Rakenteiden purkaminen ja siirtäminen kaupan kohteena olevalla alueella

YIT vastaa alueella olevien rakennusten ja muiden rakenteiden ja laitteiden purku- ja hävittämiskustannuksista, myös niiltä osin kuin rakennukset, rakenteet ja laitteet ovat katualueella. Siltä osin kuin näiden rakenteiden säilyttäminen luovutetulla alueella edelleen on tarpeellista, YIT toteuttaa VR:n kustannuksella ja siltä luvan saatuaan tarvittavat järjestelyt rakenteiden siirtämiseksi ja/tai säilyttämiseksi paikallaan. YIT pyrkii yhteistyössä VR:n kanssa toteuttamaan järjestelyt mahdollisimman vähin kustannuksin.

Alueella mahdollisesti olevia kiskoja ja muita ratalaitteita ei VR:n tarvitse siirtää. Ne laitteet ja rakenteet, joita VR ei YIT:n asettamassa määräajassa, joka ei voi olla kuutta kuukautta lyhyempi luettuna kauppakirjan allekirjoittamisesta, ole poistanut luovutetulta alueelta, YIT poistaa ja hävittää kustannuksellaan.

11. Vakuutus

VR vakuuttaa ja vastaa siitä, että on ilmoittanut YIT:lle kaikki hallussaan olevat oleelliset kaupan kohdetta koskevat tiedot ja niihin mahdollisesti ennen kauppaa tulleet muutokset.

12. Kaupan kohdetta koskevat sopimukset

Mahdolliset yksinomaan luovutettuun alueeseen ja rakennuksiin liittyvät vesi-, sähkö- ja lämpösopimukset sekä muut mahdolliset yksinomaan luovutettuun alueeseen ja rakennuksiin liittyvät sopimukset ja liittymäsopimukset luovutetaan korvauksetta YIT:lle muun hallintoaineiston luovuttamisen yhteydessä. YIT vastaa näiden sopimusten mukaisista kuluista kaupan kohteen hallintoaioikeuden siirryttyä YIT:lle. Alueellisista sopimuksista ja niiden kustannuksista vastaa VR.

VR irtisanoo luovutetulla alueella olevia rakennuksia koskevat vuokrasopimukset päättymään 31.5.2007. Vuokrasopimusten mukaiset vuokrat maksetaan ja kuuluvat VR:lle 31.5.2007 asti. Vuokrasopimusten mukaisesta vuokranantajan vastuusta sekä vuokranantajan vastattavista kiinteistön ylläpitokuluista vastaa VR 31.5.2007 asti. Osapuolet pitävät 1.6.2007 katselmuksen, jossa todetaan, että rakennukset ovat tyhjentyneet. Mikäli rakennukset eivät ole tyhjentyneet ja se johtuu VR:n tämän kauppakirjan ehtojen vastaisesta toiminnasta, vastaa VR mahdollisista viivästyskustannuksista.

13. Varmistuslauseke

Mikäli 15 vuoden kuluessa edellä tämän kauppakirjan kohdassa 1. mainitussa sopimuksessa tarkoitetun asemakaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen vahvistetulla asemakaavan muutoksella olennaisesti (yli 10 000 kem²) lisätään AK - rakennusoikeutta alueella (L1 ja L2 yhdessä) YIT:n tai sen määräysvallassa olevan tahon ollessa maanomistajana tai edunsaajana, on VR:llä oikeus saada kohtuullisen markkinahinnan mukainen hyvitys ostajalta AK - rakennusoikeuden noususta.

14. Erimielisyydet

Tästä kaupasta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluilla. Mikäli yksimielisyyteen ei päästä, ratkaistaan riita välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti.

15. Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi (1) myyjälle, yksi (1) ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

16. Päiväys

Helsingissä 21. päivänä marraskuuta 2006

17. Allekirjoitukset

VR-Yhtymä Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pertti Saarela
Valtakirjalla

YIT Rakennus Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

 Jouko Kempainen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Harri Isoviita

18. Kaupanvahvistajan todistus

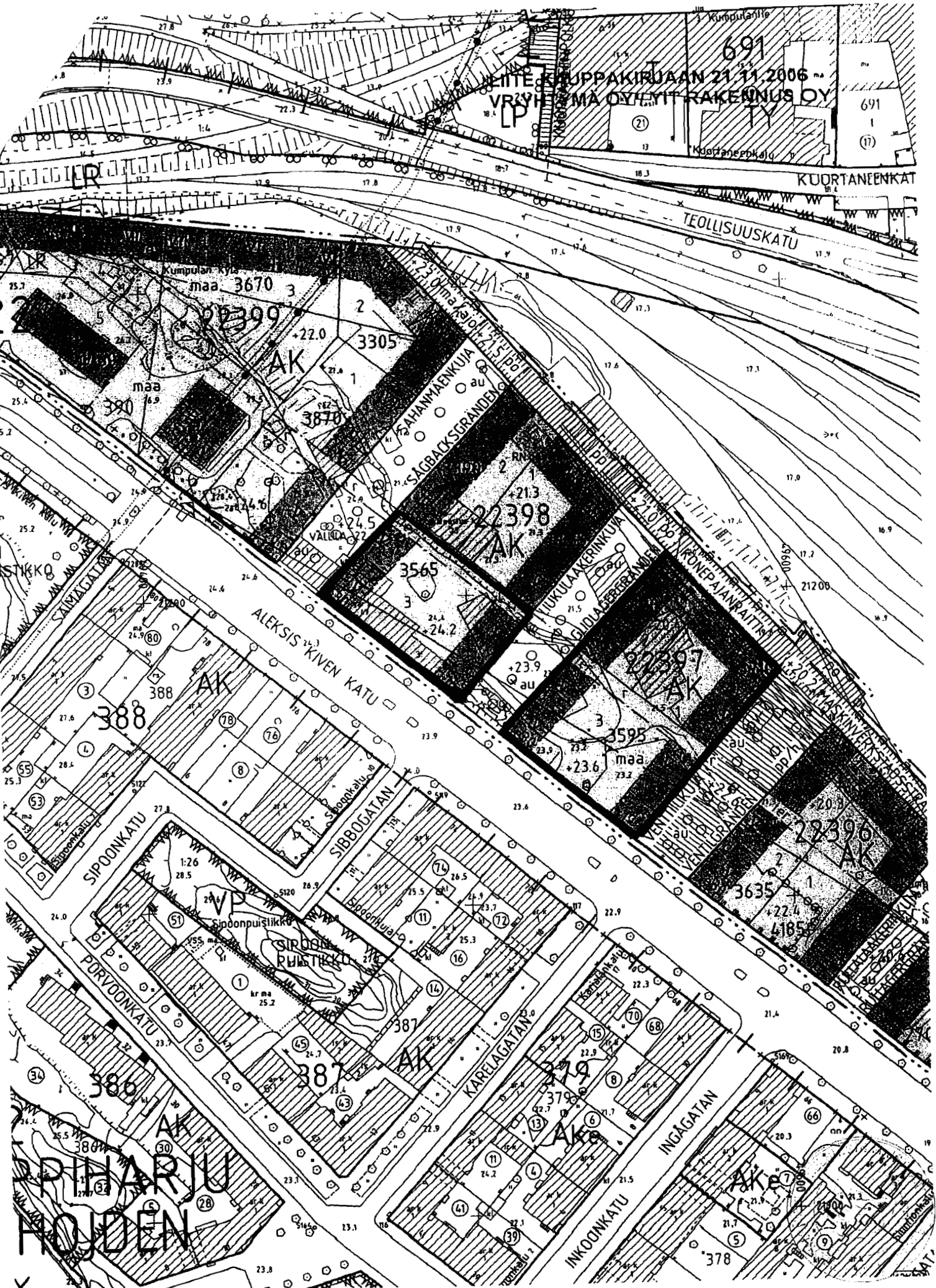
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että VR-Yhtymä Oy luovuttajana edustajanaan valtakirjalla Pertti Saarela sekä YIT Rakennus Oy luovutuksensaajana edustajinaan Jouko Kempainen ja Harri Isoviita ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittaneiden henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren toisen luvun ensimmäisessä pykälässä säädetyllä tavalla.

Helsingissä 21. päivänä marraskuuta 2006

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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





LITTE KUPPAKIRJAAN 21.11.2006 ma
VRIHILMA OY/RYTT RAKENNUS OY

KUORTANEENKATU

TEOLLISUUSKATU

ALEXIS KIVEN KATU

SIPOONKATU

SIBBOGATAN

KARELAGATAN

INKOONKATU

INGAGATAN

RIHARJU HOJDEN

maa 3670 3

maa 390

Sipoonpuistikko

kr ma 25.2

maa 485

maa 485

maa 485

maa 485

3305

3870

3398

3565

3595

3635

388

387

379

378

691
1
(17)

STIKKO

Y