

## KAUPPAKIRJA

Tällä kauppakirjalla allekirjoittaneet ovat sopineet kiinteistön luovutuksesta ostajalle seuraavin ehdoin.

### KAUPAN OSAPUOLET

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

### KAUPAN KOHDE

**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 (likimäärin)	1.980 m <sup>2</sup>
Huoneistoala (likimäärin)	1.670 m <sup>2</sup>

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 kivrakenteinen 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 19.6.2007 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 maaperän puhdistamiseen liittyviä vaatimuksia ja ostaja sitoutuu siihen, ettei tule esittämään niitä myöhemminkään. Myyjällä ei ole korvausvelvollisuutta mahdollisesti myöhemmin toteutettavasta maaperän puhdistamisesta, mikäli puhdistamistarve johtuu tämän kiinteistökaupan jälkeisestä toiminnasta kohteessa taikka lainsäädännön tai viranomaismääräysten 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, Ympäristötekniikan 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 määrättävästä 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 kunnon 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, tonttikartaan, lainhuutotodistukseen, rasiustodistukseen 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 välittömästi kaupanteossa.

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

**ALLEKIRJOITUKSET** Helsingissä kesäkuun 20. päivänä 2007

**Myyjä** Meconet Oy

XX  
XX  
XX

\_\_\_\_\_  
Timo Parmasuo

**Ostaja** Kaskimatti Oy

XX  
XX  
XX

\_\_\_\_\_  
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.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

\_\_\_\_\_  
Timo Tutti  
mittausteknikko  
Helsingin kaupunki  
julkinen kaupanvahvistaja 0919/14

