

## KAUPPAKIRJA

### MYYJÄ

Suomen valtio,  
jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä Valtio)  
Y-tunnus 1503388-4  
PL 237,00531 HELSINKI

### OSTAJA

Helsingin kaupunki,  
jota edustaa kiinteistölautakunta (jäljempänä Kaupunki)  
Y-tunnus 0201256-6  
PL 2200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

KAUPUNGIN PÄÄTÖS Kaupunginvaltuusto xx.xx.2012,xxx §.

Tämä kauppa perustuu Senaatti-kiinteistöjen hallituksen xx.xx.2012 ja Eduskunnan xx.xx.2012 tekemiin päätöksiin.

### KAUPAN KOHTEET

Helsingin kaupungin 33. (Kaarelan) kaupunginosassa sijaitsevat alla mainitut kiinteistöt ja määräalat rakennuksineen sekä sähkö- ja muine kiinteistöihin liittyvine liittymineen:

Korttelin 33317 tontti nro 3 (kiinteistötunnus 91-33-317-3), jonka pinta-ala on noin 54 655 m<sup>2</sup>.

Karttaliitteestä ilmenevä, noin 5 150 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala korttelin 33316 tontista nro 4 (kiinteistötunnus 91-33-316-4)

Karttaliitteestä ilmenevä, noin 1 770 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala korttelin 33316 tontista nro 5 (kiinteistötunnus 91-33-316-5)

Karttaliitteestä ilmenevä, noin 8 140 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala korttelin 33316 tontista nro 6 (kiinteistötunnus 91-33-316-6)

Kiinteistöt ja määräalat ovat voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T), joiden rakennustehokkuus on 0,5. Kiinteistöt kuuluvat laadittavina olevaan Kuninkaantammen Keskustan ja Etelärinteen kaava-alueisiin. Kaupan kohteena oleville alueille on asemakaavaluonnoksessa esitetty noin 36 500 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta.

Kiinteistön 91-33-316-6 määräalalla sijaitsee yksi kaupan kohteena oleva kevytrakenteinen varasto, jonka taloudellinen arvo on vähäinen.

Muut määräalan katokset ovat vuokralaisen omistuksessa. Muutoin kaupan kohteella on pieniä katoksia ja muita rakenteita.

Mikäli tuleva asemakaava poikkeaa oleellisesti kauppakirjasta, sitoutuvat Valtio ja Kaupunki tekemään tarvittavat muutokset aluerajauksiin tämän kauppakirjan ehtojen pohjalta.

Lähiosoitteet: Hakuninmaantie 1, (4) ja 6 sekä Katsastustie 2 ja 4.

Kiinteistöviraston kaupunkimittaosaston laatima kartta nro NAXX/XXXXX kaupan kohteesta on kauppakirjan liitteenä.

#### KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kymmenen miljoonaa viisisataatuhatta (10 500 000) euroa. Kauppahinta on määritelty niin sanotun ARA -hinnoittelun ja asemakaavan muutoksen maankäyttösopimuskorvauksen pohjalta.

#### MAKSUTAPA

Kauppahinta on maksettu Valtion ilmoittamalle pankkitilille:

Sampo IBAN:FI62 8000 1500 0265 63

Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoittamisella kokonaisuudessaan maksetuksi.

#### OMISTUSOIKEUS

Omistusoikeus kaupan kohteisiin niillä sijaitsevine rakennuksineen siirtyy Kaupungille heti.

#### HALLINTAOIKEUS

Valtiolle jää hallintaoikeus kiinteistön 91-33-316-4 kaakkoisreunalla olevaan noin 1 320 m<sup>2</sup>:n suuruiseen alueeseen 31.12.2015 asti. Ellei Kaupunki tuolloin tarvitse aluetta rakentamista varten hallinta jatkuu toistaiseksi 3 kk kerrallaan. Alue, joka asemakaavaluonnoksessa on merkitty katualueeksi (Ultramariinikuja) on merkitty karttaliitteeseen.

Valtiolle jää hallintaoikeus kiinteistön 91-33-316-5 itäosassa olevaan noin 170 m<sup>2</sup>:n suuruiseen alueeseen 31.12.2015 asti. Ellei Kaupunki tuolloin tarvitse aluetta rakentamista varten hallinta jatkuu toistaiseksi 3 kk kerrallaan. Alue, joka asemakaavaluonnoksessa on merkitty asuntontin osaksi, on merkitty karttaliitteeseen.

Valtiolle jää hallintaoikeus kiinteistön 91-33-316-5 eteläosassa olevaan noin 400 m<sup>2</sup>:n suuruiseen katualueeksi kaavailtuun alueeseen kunnes katuyhteys on rakennettava, kuitenkin enintään niin kauan kuin tontin nykyinen toiminta jatkuu. Alue on merkitty karttaliitteeseen.

Muilta osin hallintaoikeus kaupan kohteisiin niillä sijaitsevine rakennuksineen siirtyy Kaupungille heti.

## MUUT EHDOT

- 1 Kiinteistöt myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana. Kiinteistöihin ei kohdistu sitä rasittavia panttikirjoja.

Mikäli Valtiolle jäävä osa kiinteistöstä 91-33-336-5 edelleen on Eviran käytössä, kun Kuninkaantammenkiertoa rakennetaan, Kaupunki ei saa katkaista Eviran pohjoispuolista, osittain Kuninkaantammen kierron kaualueelle ulottuvaa ulosajoyhteyttä, ennen kuin se kustannuksellaan on rakentanut korvaavat liittymäjärjestelyt ja sopinut Valtion kanssa Eviran toiminnalle tarpeellisten aitojen ja puomien siirroista. Valtio vastaa tällöin ajoyhteyden kunnossa- ja puhtaanapidosta kunnes Eviran kulkuoikeustarve päättyy tai alue otetaan katuna yleiseen käyttöön. Jotta Valtion rakennusten toiminnalle välttämätöntä tekniikkaa tai rakenteita ei vaurioituisi kaupan kohteita rakennettaessa Kaupunki ja Valtio järjestävät rakentamisen suunnitteluvaiheessa yhteisen katselmuksen, jonka yhteydessä Valtio osoittaa ko. tekniikan ja rakenteiden sijainnit ja mahdolliset siirtotarpeet siten, että nämä pysyvät toimintakuntoisina. Osapuolten tavoitteena on, että Eviran toiminta siirretään muualla alueen rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Mikäli Valtiolle jäävä osa kiinteistöstä 91-33-336-4 (SYKE/ELY) edelleen on SYKEN/ELYn käytössä kun Kuninkaantammenkiertoa tai Ultramariinikujaa rakennetaan, Kaupunki on velvollinen kustannuksellaan sopimaan SYKEN/ELYn toiminnalle tarpeellisten aitojen, katosten ja puomin siirroista ennen katujen rakennustöiden alkua. Jotta Valtion rakennusten toiminnalle välttämätöntä tekniikkaa tai rakenteita ei vaurioituisi kaupan kohteita rakennettaessa Kaupunki ja Valtio järjestävät rakentamisen suunnitteluvaiheessa yhteisen katselmuksen, jonka yhteydessä Valtio osoittaa ko. tekniikan ja rakenteiden sijainnit ja mahdolliset siirtotarpeet, siten, että nämä pysyvät toimintakuntoisina. eivätkä lopputilanteessa sijaitse Ultramariinikujan kaualueella. Valtio järjestää kuitenkin korvaavat tilapäiset autopaikat sille jäävälle alueelle kustannuksellaan. Osapuolten tavoitteena on, että osa nykyisestä toiminnasta siirretään muualla alueen rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Jos Evira ja muut valtiotoimijat toimivat alueella vielä uuden asema-kaavan vaatiman kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä, tulee järjestelyt toteuttaa siten, ettei Eviran ja muiden valtiotoimijoiden toiminta ei oleellisesti vaikeudu. Tarvittavista toimenpiteistä tulee sopia erikseen Valtion ja Kaupungin kesken ennen kunnallisteknisten töiden aloittamista.

- 2 Valtio vastaa kaikista kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.
- Valtio vastaa kiinteistöstä vuodelta 2012 maksuun pantavasta kiinteistöveroista ja Kaupunki vuodesta 2013 alkaen.
- 3 Kaupunki sitoutuu luovuttamaan asuntotontit hintasäänneltyyn, eli kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Mikäli sosiaalisesti kestävä asuntorakenne edellyttää asuntojen hallintamuotojen sekoittamista kaupan kohteen alueella, muu kuin sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettava rakennusoikeus toteutetaan samansuuruisena hintasäänneltynä asuntotuotantona toisaalla Kaupungin Kuninkaantammessa omistamilla mailla.
- 4 Kauppahinnassa on otettu huomioon myös Valtiolle jäävien kiinteistönsien ennakoitu maankäyttösopimuskorvaus sekä kiinteistönsiin sisältyvän katualueen arvo.
- Kaupunki ei tule perimään Valtiolta tai näiden alueiden mahdollisilta myöhemmiltä omistajilta maankäyttösopimuskorvausta, mikäli alueille vahvistetaan 19.6.2012 käytettävissä olevia asemakaavaluonnoksia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta vastaavat asemakaavamuutokset.
- Valtio luovuttaa sille Kuninkaantammen Keskustan ja Etelärinteen kaava-alueilla sijaitsevat jäävät katualueet korvauksetta Kaupungille, kun niiden tarve valtion nykyiseen toimintaan päättyy, mutta viimeistään siinä yhteydessä, kun Valtio luovuttaa alueensa kolmannelle taikka muuhun valtion toimintaan.
- 5 Kaupunki on tietoinen seuraavista kaupan kohdetta koskevista vuokrasopimuksista:
- Valtio on vuokrannut kiinteistön 91-33-316-6 ja sillä sijaitsevan valtion omistaman rakennuksen kahdella eri vuokrasopimuksella Leo Koskinen Oy:lle toistaiseksi, kolmen kuukauden irtisanomisajalla
- Siltä osin, kun näiden sopimusten vuokralainen vuokrasopimusten mukaisesti on maksanut vuokransa etukäteen, se kuuluu Valtiolle.
- 6 Valtio on tietoinen tähän kauppaan liittyvistä myyntivoiton veroseuraamuksista.
- 7 Kaupunki on tutustunut seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:
- lainhuutotodistus
  - rasiustodistus
  - kiinteistörekisterin tiedot

- asemakaavan ja sen muutosluonnosten kartat ja määräykset sekä kaavamuutoksen taustaksi tehdyt selvitykset ja aineistot

Kaupunki on tietoinen kohteiden aikaisemmasta käyttötarkoituksesta, voimassa olevan asemakaavan sisällöstä ja millaiseen tarkoitukseen luovutuksen kohde ja sen naapurikiinteistöt on kaavoituksessa osoitettu.

8 Kaupunki on tarkastanut kiinteistön alueet ja rajat. Kaupunki on todennut kiinteistön ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

9 YSL 104 § mukaisesti Valtio ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista. Jos alueelta jatkossa löytyy maaperän pilaantumista, joka on aiheutunut ennen kaupantekohetkeä vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamiskustannuksista ensisijaisesti pilaaja. Jos pilaajaa ei saada vastuuseen, toimitaan toissijaisesti pilaantuneen maan kunnostuksen suhteen seuraavasti:

Kaupunki huolehtii kustannuksellaan rakennushankkeensa edellyttämässä aikataulussa asemakaavamääräysten tms. johdosta mahdollisesti tarvittavasta maaperän pilaantuneisuustutkimuksesta, kunnostussuunnitelman laatimisesta, urakka-asiakirjojen laadinnasta, ilmoituksista ympäristökeskukselle yms. kunnostustoimenpiteiden valmisteluun liittyvistä tehtävistä. Lisäksi Kaupunki vastaa maaperän puhdistamisesta ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon. Kaupunki varaa Valtiolle riittävässä määrin mahdollisuuden osallistua toimenpiteiden valmisteluun siltä osin kuin ne vaikuttavat puhdistuskustannusten muodostumiseen.

Mikäli kunnostamiseen liittyvistä toimenpiteistä kaupan kohteen alueella aiheutuvat kustannukset ylittävät 20 000 euroa (alv 0 %), Valtio maksaa ylittävän osan kustannuksista Kaupungille eri laskua vastaan. Em. kustannuksia, joihin Valtio on velvollinen osallistumaan, ovat mm. aiemmin luetelluista kunnostuksen valmisteluun liittyvistä tehtävistä, ympäristöviranomaisten päätöksistä, kunnostuksen ja valvonnan henkilötyöstä, laboratorio- ja kenttäanalyyseistä, kaivusta ja kuormauksesta, pilaantuneiden maiden ja maaperässä olevien jätteiden käsittelystä, poiskuljetuksesta ja vastaanottamisesta aiheutuvat kustannukset. Korvattaviin kustannuksiin ei sisällytetä Kaupungin omia kustannuksia eikä tavanomaisia tontin rakentamiseen kuuluvia maankaivu-, louhinta-, kuljetus-, vastaanotto- yms. kustannuksia, eikä myöskään myytävälle tontille tuotavien täyte- tms. maiden materiaali- ja kuljetus- yms. kustannuksia. Valtion korvausvelvollisuus koskee niitä yllä mainittuja kustannuksia, jotka syntyvät viiden vuoden kuluessa tämän kaupan allekirjoituksesta.

- 10 Valtio ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei rakennuksissa ole sellaisia rakenteellisia tai muita virheitä, jotka voisivat heikentää rakennusten käyttömahdollisuuksia ja/tai lähiaikoina vaatia merkittäviä korjauksia. Kaupunki on tietoinen siitä, että asemakaava-muutoksen toteuttaminen edellyttää vähäarvoisten varastorakennusten purkamista.
- 11 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään muuta irtaimistoa mitä kauppakirjassa ei ole mainittu eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
- 12 Kaupunki maksaa kaupanvahvistuksesta ja lainhuudatuksesta perittävät maksut.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Valtiolle, yksi Kaupungille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä xx. päivänä xxkuuta 2012.

Helsingin kaupunki

NN  
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt

NN

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kauppanvahvistajana todistan, että NN myyjän valtuuttamana ja NN ostajan, Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä xx. päivänä xxkuuta 2012.