

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 KOHDE** Helsingin kaupungin 33. (Kaarelan) kaupunginosan korttelin 33254 tontti nro 1 (kiinteistötunnus 91-33-254-1) rakennuksineen sekä sähkö- ja muine kiinteistöön liittyvine liittyvineen.
- Kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa opetustoimintaa ja hallintoa palvelevien rakennusten korttelialue (YOH), jonka rakennusoikeus on 15 000 k-m². Kiinteistö kuuluu laadittavana olevaan asemakaavan muutosalueeseen nro 12104. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 14.2.2012 päättänyt lähettää muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Muutosehdotuksessa kiinteistölle ehdotetaan 22 100 k-m² asuinrakennusoikeutta (AK), josta 2 130 k-m² kohdistuu suojeltavaksi esitettyyn maatalouden tutkimuslaitoksen entiseen toimitaloon.
- Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1952 valmistunut, tyhjiään oleva, maatalouden tutkimuslaitoksen entinen toimitalo sekä vähäarvoinen varasto.
- Lähiosoite: Luutnantinpolku 2 – 6 ja Luutnantintie 13.
- KAUPPAHINTA** Kauppahinta on kuusi miljoonaa kahdeksansataatuhatta (6 800 000) euroa. Kauppahinta on määritely 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 kiinteistöön sillä sijaitsevine rakennuksineen siirtyy Helsingille heti.

HALLINTAOIKEUS Hallintaoikeus kiinteistöön sillä sijaitsevine rakennuksineen siirtyy Helsingille heti.

MUUT EHDOT

- 1 Kiinteistö myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana. Kiinteistöön ei kohdistu sitä rasittavia panttikirjoja.
- 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.
- 4 Valtio on tietoinen tähän kauppaan liittyvistä myyntivoiton veroseuraamuksista.
- 5 Kaupunki on tutustunut seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:
 - lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisterin tiedot
 - asemakaavan ja sen muutosehdotuksen kartat ja määräykset
 - maatalouden tutkimuslaitoksen toimitalon piirustuksiin
 - 19.9.2011 Maaperän pilaantuneisuusraportti - Ramboll
 - 6.5.2011 Tekninen kuvaus ja kunto - Pöyry Finland Oy
 - 18.3.2009 MTT Maatalouden taloudellisen tutkimuslaitoksen Malminkartanon toimitilarakennuksen rakennushistoriallinen selvitys - Pöyry Finland Oy

Kaupunki on tietoinen kohteen aikaisemmasta käyttötarkoituksesta, 1979 vahvistetun asemakaavan sisällöstä ja millaiseen tarkoitukseen luovutuksen kohde ja sen naapurikiinteistöt on kaavoituksessa osoitettu.

- 6 Kaupunki on tarkastanut kiinteistön alueet ja rajat. Kaupunki on todennut kiinteistön ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 7 Kaupunki on tutustunut kaupan kohteesta laadittuun kuntotarkastusraporttiin (Pöyry Building Services Oy 6.5.2011) ja on suorittanut haluamassaan laajuudessa tarkistusmittauksia rakennuksissa. Edellä mainittuun viitaten Kaupunki ilmoittaa huolellisesti tutustuneensa kaupankohteeseen, tuntee kohteen ja siitä laaditut selvitykset ja hyväksyy kaupankohteen sellaisena kuin se kauppakirjan allekirjoitushetkellä on.
- 8 Valtio ilmoittaa, että kohdetta on Myyjän omistusaikana käytetty pääosin valtion maatalouskoneiden tutkimuslaitoksen käyttöön ja myöhemmin MTT Maatalouden taloudellisena tutkimuslaitoksena. Valtion tiedossa on, että alueella on kunnostustarvetta.

Kaupunki huolehtii kustannuksellaan rakennushankkeensa edellyttämässä aikataulussa asemakaavamääräysten tms. johdosta mahdollisesti tarvittavasta maaperän pilaantuneisuustutkimuksesta, tonttia koskevasta 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 henkilötöistä, laboratorio- ja kenttäanalyseistä, 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.

- 9 Kaupunki on tietoinen siitä, että asemakaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää varastorakennuksen purkamista.
- 10 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.

11 Helsinki maksaa kaupanvahvistuksesta ja lainhuudatuksesta perittävät maksut.

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

Helsingissä xx. päivänä xxkuuta 2012.

Helsingin kaupunki

NN
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt

NN

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana 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.