

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Tämä kiinteistön kauppakirja ("**Kauppakirja**") on tehty [•].[•].2020 ("**Allekirjoituspäivä**") alla yksilöityjen osapuolten välillä.

MYYJÄ	Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt Y-tunnus: 1503388-4 PL 237, 00531 HELSINKI (jäljempänä " Myyjä ")
OSTAJA	Helsingin kaupunki Y-tunnus 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI (jäljempänä " Ostaja ") Myyjästä ja Ostajasta käytetään jäljempänä yhdessä myös nimitystä " Osapuolet ".
PÄÄTÖKSET	Tämän Kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Ostajan taholta Kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen [X.X.2020, XX]§. Tämän Kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Myyjän taholta Myyjän hallituksen [X.X.2020] tekemään päätökseen.
TAUSTA	Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunki ovat 8.5.2017 solmineet Keski-Pasilan ratapihakortteleiden suunnittelua ja toteutusta koskevan yhteistyösopimuksen, jossa on sovittu muun muassa tämän Kauppakirjan mukaisen kiinteistökaupan toteuttamisesta sekä tietyistä kiinteistökauppaan sovellettavista ehdoista ja kaupan aikataulusta. Lisäksi Osapuolet ovat solmineet Liikenneviraston (nykyään Väylävirasto) kanssa 8.5.2017 Keski-Pasilan kehittämistä koskevan yhteistyösopimuksen, jossa on sovittu tietyistä muista Ratapihakorttelialueen (mukaan lukien tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan kohteena oleva määräala) kehittämisen ehdoista (" Yhteistyösopimukset ").
KAUPAN KOHDE	Helsingin kaupungissa sijaitseva <u>liitteenä 1</u> olevan karttapiirroksen mukainen noin 5 087 m ² :n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-436-3-9. Määräala muodostuu kaavayksiköistä 91-17-108-1 ja 91-17-108-2. (jäljempänä " Kiinteistö "). Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tällä Kauppakirjalla tai sen yhteydessä ei luovuteta irtainta omaisuutta eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
KAUPPAHINTA	Kiinteistön kauppahinta on 4.600.000 (neljämiljoonakuusisatahatuhatta) euroa (" Kauppahinta "), joka perustuu Kiinteistön kokonaisrakennusoi-keuteen seuraavasti:

(a) Kiinteistön asemakaavan numero 12360 mukainen kokonaisrakennusoikeus: 11.500 kem²

(b) Yhteistyösopimuksissa määritelty rakennusoikeuteen perustava käypä hinta: 400 euroa/kem².

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Kauppahinta ei perustu Kiinteistön pinta-alaan.

KAUPPAHINNAN MAKSU

Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksin Osapuolten Yhteistyösopimuksissa sovittujen periaatteiden mukaisesti.

OMISTUS- ja HALLINTAOIKEUS SEKÄ VAARANVASTUU

Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu Kiinteistöön siirtyvät Ostajalle ja tämä kauppa tulee voimaan heti, kun tämän kaupan hyväksymistä tarkoittava kaupunkiympäristölautakunnan päätös on saanut lainvoiman ja kauppakirja on allekirjoitettu.

MUUT EHDOT

- 1 Myyjä on antanut Ostajalle mahdollisuuden tutustua Kiinteistöön ja Ostaja on tutustunut Kiinteistöön ja liitteessä 2 listattuun Kiinteistöä koskevaan materiaaliin sekä liitteessä 3 oleviin lainhuutotodistukseen, rasitustodistukseen ja kiinteistörekisteriotteeseen parhaaksi katsomassaan laajuudessa.

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen alueet ja rajat. Ostaja toteaa, että alue ominaisuuksiltaan vastaa siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja on tietoinen, että korttelin 17108 toteutusaikataulu on riippuvainen paitsi ratapihakortteleiden sisäisen kunnallistekniikan toteutusaikatauluista, myös Veturitien pohjoisosan, Radioportin ja Pasilankadun pohjoisosan silta- ja katuhankkeiden toteutusaikataulusta ja järjestyksestä.

Ostaja on tietoinen Keski-Pasilan suunnittelua ja toteutusta koskevista alueellisista rakentamishdoista.

Kiinteistö myydään sellaisessa kunnossa kuin se on Allekirjoituspäivänä.
- 2 Osapuolet sopivat nimenomaisena maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 pykälän mukaisena yksilöitynä poikkeuksena maakaaren säännöksiin siitä, että Myyjän korvausvelvollisuutta ja Ostajan oikeutta esittää vaatimuksia tämän Kauppakirjan mukaisesti Myyjää kohtaan rajoitetaan seuraavasti:
 - (i) Myyjä ei vastaa epäsuorista tai välillisistä vahingoista;
 - (ii) Myyjä ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista,

- haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kiinteistöä ei saada rakentamiskelpoiseksi Ostajan hankkeen toteuttamisessa aikataulussa;
- (iii) sen jälkeen kun kaupunkiympäristölautakunnan pp.kk.2020 § xxx päätös on saanut lainvoiman ja Kauppakirja on allekirjoitettu ei Myyjällä eikä Ostajalla ole oikeutta purkaa tämän Kauppakirjan mukaista kauppaa Kiinteistössä olevan virheen tai muun syyn perusteella;
 - (iv) Myyjän enimmäisvastuu tämän Kauppakirjan perusteella on euronäärä, joka vastaa viittätoista (15) prosenttia Kauppahinnasta laskettuna. Tässä kohdassa (iv) sovittua Myyjän vastuunrajotusta ei sovelleta, mikäli kun Myyjä on korvausvelvollinen alla Kauppakirjan kohdan 5 perusteella;
 - (v) Myyjä ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoa, joka perustuu lainsäädäntöön, joka on tullut voimaan Allekirjoituspäivän jälkeen tai joka perustuu Allekirjoituspäivän jälkeen tapahtuvaan verokannan muuttumiseen; ja
 - (vi) Ostaja ei voi vedota sellaiseen seikkaan, joka on ollut Ostajan tiedossa tai jonka olisi kohtuudella pitänyt olla Ostajan tiedossa yllä kohdassa 1 todetun Kiinteistöön tutustumisen perusteella.

Tämän kohdan mukaiset vastuunrajoitukset eivät sovellu, mikäli Myyjän toiminta on ollut tahallista tai törkeän huolimaton.

- 3 Kiinteistö myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana tai mitä seuraa laista, mukaan lukien, mutta niihin kuitenkaan rajoittumatta, kaavoituksesta johtuvat rasitteet, rajoitukset ja luvat.
- 4 Myyjä vastaa kaikista Kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän Kauppakirjan Allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen ja Ostaja Allekirjoituspäivän jälkeisistä veroista ja maksuista.

Myyjä vastaa kuitenkin Kiinteistöä maksuun pantavasta kiinteistöverosta vuodelta 2020.
- 5 Myyjä ilmoittaa, että Kiinteistön maaperä on tutkimusten mukaan osittain pilaantunut (Tutkimusraportti, Keski-Pasila ratapihakorttelit, kortteli 17108, 17.9.2020, Golder Associates Oy). Kiinteistö kunnostetaan rakentamisen yhteydessä riskiarvioperusteisesti. Myyjä vastaa pilaantuneeseen maaperään liittyvistä ylimääräisistä kustannuksista normaaliin maarakentamiseen nähden (mm. pima-päätöksen hakemisesta, puhdistamis-, suunnittelu- ja ympäristöteknisistä valvontakustannuksista, ylimääräisistä kuljetuskustannuksista 20 km ylittävältä osuudelta, mahdollisesta pohjaveden puhdistamisesta haitta-aineista sekä ylikäivusta) voimassa olevan asemakaavan nro 12481 käyttötarkoituksen vaatimaan tasoon. Puhdistaminen on toteutettava alueen rakentamisaikataulun edellyttämällä tavalla ja toimenpiteistä sekä kustannuksista on sovittava osapuolten kanssa vähintään 2 viikkoa ennen niiden toteutusta. Myyjän tulee huolehtia Ostajan myötävaikutuksella, että tarvittava pima-päätös on käytettävissä rakennustöiden alkaessa.

Myyjä ilmoittaa, että Kiinteistölle on jäänyt yksi katkennut rakennus-

paalu aiemman käytön seurauksena. Ostaja poistaa paalun tarvittaessa kustannuksellaan.

Mikäli luovutetulla Kiinteistöllä todetaan em. rakennuspaalun lisäksi rakennus- ja muita jätteitä, vanhoja rakenteita, jotka olennaisesti vaikuttavat suunniteltuun rakentamiseen tai joiden poistamista viranomaiset voisivat edellyttää, vastaavat Osapuolet näiden poistamisesta aiheutuvista kustannuksista yhdessä. Myyjä vastaa kuitenkin vaarallisten jätteiden (mm. asbesti, kyllästetyt ratapölkyt) poistosta aiheutuvista kustannuksista täysimääräisesti. Edellä mainitut pilaantumista tai jätteiden poistosta aiheutuneet kustannukset voidaan korvata vain, jos kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Osapuolten kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainitut korvausvelvollisuudet eivät koske Kiinteistön luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä, mahdollisesta pohjaveden puhdistamisesta tai rakenteiden ja jätteiden poistosta on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen ostaja vastaa em. aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta tai vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistosta aiheutuvasta rakentamisen viivästyisestä tai viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä mistään kustannuksista, joita ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa em. toimenpiteistä aiheutua.

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisen selontekovelvollisuuden täyttämiseksi Myyjä viittaa yllä mainitussa tutkimusraportissa ja Liitteen 2 dokumentaatioissa esitettyyn.

- 6 Ostaja on velvollinen järjestämään Kiinteistölle toteutettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen Keski-Pasilaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä (jäljempänä ”**Putkikeräysjärjestelmä**”).

Ostaja on jätteen keräystä varten velvollinen kytkemään Kiinteistölle rakennettavat rakennukset Putkikeräysjärjestelmään ja ryhtymään Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä ”**Jäteyhtiö**”) osakkeenomistajaksi. Jäteyhtiö toimii omakustannusperiaatteella.

Ostaja on velvollinen tekemään Jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset ja/tai muut mahdolliset Jäteyhtiötä ja/tai Putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset.

Mikäli Putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut Kiinteistölle rakennettavien rakennusten käyttöönottoon mennessä, Ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan Kiinteistön jätteen keräyksestä ja jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Myyjä ja Jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli Kiinteistön omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin luovute-

taan toisille, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään omistamansa Jäteyhtiön osakkeet ja Jäteyhtiötä, Jäteyhtiön osakkeita ja Putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset uudelle omistajalle tässä kohdassa 6 mainittujen Jäteyhtiötä, Jäteyhtiön osakkeita ja Putkikeräysjärjestelmää koskevien sopimusten mukaisin ehdoin.

- 7 Noudattaen Yhteistyösopimuksen periaatteita, Myyjällä on oikeus periä Kiinteistöstä lisäkauppahintaa (jäljempänä ”**Lisäkauppahinta**”) Kiinteistön lainvoimaisesta rakennusluvasta tai poikkeamispäätöksestä ilmenevän pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden määrän mukaan, mikäli toteutunut rakennusoikeuden määrä on korkeampi kuin Kauppahinnan perusteena oleva rakennusoikeus.

Myyjän oikeus Lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kun Kiinteistölle myönnetyn ensimmäisen rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöönotettaviksi.

Edellä sanotut Lisäkauppahintaa koskevat ehdot ovat voimassa, sillä ehdolla, että kaupungin toimivaltainen toimielin / viranhaltija hyväksyy erillisen Lisäkauppahintaa koskevan päätöksen, jonka perusteena tulee olla Lisäkauppahinnalle varattu riittävä määräraha.

- 8 Ostaja vastaa kustannuksellaan Kiinteistön käyttöön tarvittavien velvoiteautopaikkojen toteuttamisesta.
- 9 Ostaja maksaa määräalan lohkomiskulut ja kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

Tätä Kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Ostajalle, yksi Myyjälle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä [XXkuun XX]. päivänä 2020

Senaatti-kiinteistöt

Helsingin kaupunki

- LIITTEET
1. Liitekartta
 2. Kiinteistöä koskeva dokumentaatio
 3. Lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että XX myyjän puolesta ja XY ostajan, Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikön päällikön 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 XXkuun XX. päivänä 2020