

KAUPPAKIRJA

1 SOPIJAPUOLET

1.1 Myyjä

Suomen valtio,
jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, jäljempänä "Myyjä" tai "Senaatti"
Y-tunnus:1503388-4
Osoite: Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki

1.2 Ostaja

Vantaan kaupunki, jäljempänä "Ostaja" tai "Kaupunki"
Y-tunnus: 0124610-9
Osoite: Asematie 7, VANTAA

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Sopijapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Sopijapuoli**".

2 KAUPAN KOHDE

Tämän kauppakirjan (jäljempänä Kauppakirja) kaupan kohteena ovat seuraavat Vantaalla, osoitteissa Kielotie 46 ja Oksanmäki 14 sijaitsevat kiinteistöt (jäljempänä Kaupan kohde):

Kiinteistötunnus:	92-61-304-3 (tontti 3)
Pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan:	3 754 m ²

Kiinteistötunnus:	92-61-304-4 (tontti 4)
Pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan:	664 m ²

Kaupan kohteella ei sijaitse rakennuksia. Kaupan kohteeseen eivät kuulu alueella sijaitsevat kolmansien osapuolten omistamat johdot/putket. Kaupan kohteeseen kuuluvat alueelle jäävät kyltit ja betoniporsaat.

Kaupan kohteen hintaa ei ole määritelty pinta-alojen perusteella ja pinta-alatieto on ohjeellinen.

3 KAUPAN TAUSTA JA TOTEUTUMISEN EHTO

Kaupunki ja Senaatti allekirjoittavat samanaikaisesti tämän Kauppakirjan kanssa toisen kauppakirjan, jolla Kaupunki myy Senaatille osoitteessa Siltaniitynkujan 1b sijaitsevan noin 19 408 m²:n suuruisen liitteeseen 2 merkityn kiinteistön 92-96-103-2 (jäljempänä "Siltaniitynkujan Kiinteistö") jonka arvo on 1 300 000 euroa. Em. luovutuksella (jäljempänä Luovutus) Kaupunki maksaa osan tämän Kauppakirjan kauppahinnasta kohdassa 4 sovitun mukaisesti.

Tämän Kauppakirjan mukainen kauppa on ehdollinen em. Luovutuksen toteutumiselle. Mikäli Luovutuksesta ei allekirjoitettaisi kauppakirjaa samassa yhteydessä tämän Kauppakirjan kanssa, tämän Kauppakirjan mukainen kauppa purkautuu ja Sopijapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kaupan purkua koskevan sopimuksen maakaaren muotovaatimusten mukaisesti.

Lisäksi Sopijapuolet toteavat, että Kaupan kohteen saanto Myyjälle perustuu Ostajan kanssa 11.12.2008 tehtyyn vaihtokauppaan, eli tämä Kaupan kohde on ollut jo aiemmin Ostajan omistuksessa. Vaihtokirjan kohdan 4 mukaan tontin luovuttamisesta edelleen rakentamattomana tulee maksaa Kaupungille sakkoa 100 euroa/k-m2. Sopijapuolet sopivat, että ehtoa ei sovelleta eikä Myyjä siten maksa em. mukaista sakkoa Kaupungille.

4 KAUPPAHINTA

Kaupan kohteesta maksettava kauppahinta on 1 925 000 euroa ("Kauppahinta").

Kauppahinta suoritetaan seuraavasti osin maa-alueen Luovutuksena ja osin rahasuorituksena:

1. Ostaja luovuttaa Myyjälle erillisellä, Sopijapuolten samassa tilaisuudessa allekirjoittamalla kauppakirjalla Siltaniitynkujan Kiinteistön, jolla maksetaan Siltaniitynkujan Kiinteistön arvoa 1 300 000 euroa vastaava osa Kauppahinnasta.
2. Ostaja maksaa tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa Myyjän Osuuspankissa olevalle pankkitilille (IBANFI26 5000 0120 2175 82 / BIC: OKOYFIHH) viestillä KM1174 loppuosan Kauppahinnasta eli 625 000 euroa ("Kauppahinnan loppuosa"). Kauppahinta katsotaan maksetuksi, kun se on vapaasti Myyjän käytettävissä edellä yksilöidyllä pankkitilillä. Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaan.

5 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistusoikeus sekä vaaranvastuu Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun Kauppakirja on allekirjoitettu, Kauppahinta mahdollisine korkolain 4 a §:n mukaisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu ja Sopijapuolet ovat allekirjoittaneet Luovutuksen kauppakirjan Siltaniitynkujan Kiinteistön myynnistä Senaatille.

Hallintaoikeus siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

6 KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS

Kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin kohdistuu tämän sopimuksen liitteenä 3 oleva käyttöoikeussopimus. Ostaja hyväksyy sopimuksen itseään sitovaksi ja sopimus siirretään Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

7 TUOTOT JA KULUT

Myyjä on oikeutettu Kaupan kohteen tuottoihin, jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivää edeltävään aikaan. Vastaavasti Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen liittyvistä kuluista, maksuista ja velvoitteista (mukaan lukien verot ja julkisoikeudelliset maksut), jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivää edeltävään aikaan.

Ostaja on oikeutettu Kaupan kohteen tuottoihin, jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivän (ko. päivä mukaan lukien) jälkeiseen aikaan. Vastaavasti Ostaja vastaa kaikista Kaupan kohteeseen liittyvistä kuluista, maksuista ja velvoitteista (mukaan lukien verot ja julkisoikeudelliset maksut), jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivän (ko. päivä mukaan lukien) jälkeiseen aikaan.

Kaupantekovuoden koko kiinteistöverosta vastaa kuitenkin Myyjä.

8 RASITUKSET JA RASITTEET

Kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä.

Mahdollisten lakiin tai viranomaismääräyksiin perustuvien rasitteiden lisäksi Myyjällä olevien tietojen mukaan Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet, erityiset oikeudet ja rajoitukset käyvät ilmi kiinteistörekisteriotteesta, rasiustodistuksesta sekä seuraavista tiedoista:

1. Kaupan kohteeseen liittyy seuraava rekisteröimätön rasite: Velvollisuus osoittaa enintään 20 autopaikkaa Kaupungin omistamalle naapuritontille 61-304-4-2. Kaupan kohteen saanto Myyjälle perustuu Ostajan kanssa tehtyyn vaihtokauppaan, jonka vaihtokirja on allekirjoitettu 11.12.2008. Vaihtokirjan kohdan 6 mukaan Kaupan kohdetta koskee seuraava rasite: "...valtiolle luovutetulta määräalalta tulee osoittaa korvauksetta autopaikkoja enintään 20 kappaletta korttelin länsiosassa sijaitsevien vanhojen koulurakennusten käyttäjien tarpeisiin. Autopaikkojen hallinnasta sovitaan myöhemmin rasitesopimuksin, johon tullaan ottamaan ehto oikeudensaajien velvollisuudesta osallistua ylläpitokustannuksiin käytössään olevien autopaikkojen lukumäärän suhteessa." Em. vaihtokirjan kirjauksen lisäksi rasitteesta ei ole tehty kirjallista rasitesopimusta tai muutakaan kirjallista sopimusta.
2. Kaupan kohteen alueella sijaitsee Ostajan tiedossa olevat johdot/putket (ml kaukolämpö), jotka on esitetty mm. pp.kk.vvvv päivätyllä johtokartalla. Myyjä ei vastaa mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista. Myyjän tiedossa ei ole, että johdoista olisi tehty kirjallisia sopimuksia. Myyjän tiedossa ei ole kuka johdot omistaa eikä ovatko ne käytössä.

Oikeudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin eivät siirry.

9 TIEDOT KAUPAN KOHTEESTA JA KAUPAN KOHTEEN KUNTO

9.1 Ostajan tutustuminen Kaupan kohteeseen

Ostaja on tarkastanut Kaupan kohteen haluamassaan laajuudessa.

Ostaja on todennut Kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja, eikä Ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Kohdassa 3. todetun mukaisesti Ostaja on omistanut Kaupan kohteen aiemmin, joten aiempänä omistajana Ostaja tuntee Kaupan kohteen hyvin.

9.2 Kaavamääräykset

Ostaja on tutustunut Kaupan kohdetta koskevaan asemakaavaan ja kaavamääräyksiin.

- Tontti 3: Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue YH, rakennusoikeus 5 500 k-m²
- Tontti 4: Autopaikkojen korttelialue LPA

9.3 Maaperän puhtaus ja sovitut menettelytavat

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona Myyjä toteaa, että Kaupan kohde on ollut pysäköintialueena, viljelysaluekäytössä ja urheilukenttänä. Tällä hetkellä Kaupan kohde on työmaatukikohtakäytössä, ja alueella on pysäköintiä ja työmaaparakkeja.

Myyjällä käytössä olevien tietojen mukaan Kaupan kohteella ei ole harjoitettu Myyjän omistusaikana muuta/maaperää pilaavaa toimintaa. On mahdollista, että pintamaahan on kohdistunut lähialueella toimintansa 1984 lopettaneen lyijysulaton johdosta haitta-aineita.

Kaupan kohteesta ei ole teetetty Myyjän toimesta maaperän tai pohjaveden pilaantumiseen liittyviä selvityksiä tai tutkimuksia.

Vuoden 2008 vaihtokirjassa on todettu seuraavasti: "Kaupungin tiedossa on, että 61304 tontin nro 1 viereisillä alueilla on Valkoisenlähteentien katualueeksi kaavoitetulta alueelta otettu pintamaasta näytteitä, joiden osalta kentän vieressä humusmaassa Samase-ohjeavot ylittyvät lyijyn osalta paikoitellen. Yhdessä mittauspisteessä aivan tontin vieressä lyijyn määrä pintamaassa on suoritettujen mittausten perusteella arvoitu olevan n. 200 mg/kg. Tontin alue on ollut aikaisemmin suurelta osin urheilukenttänä, ainakin vuodesta 1962 asti, mikä selviää myös mainitulle vuodelle päivätystä kartta-aineistosta. Mikäli maita joudutaan rakentamisen yhteydessä poistamaan, joudutaan niitä käsittelemään pilaantuneina maina."

Mikäli kohteessa todetaan maaperän tai pohjaveden kunnostustarve, Ostaja vastaa kunnostuksesta kustannuksellaan. Ostaja on tietoinen, että mahdollisten pilaantumien edellyttämiä toimenpiteitä ja näiden kustannuksia ei voi ennalta arvioida ja hyväksyy tästä huolimatta, ettei Myyjällä ole mitään vastuuta maaperän ja pohjaveden mahdollisista haitta-aineista/pilaantumisesta. Mikäli Ostaja kuitenkin näyttää, että Kaupan kohteen maaperän tai pohjaveden kunnostustarpeen aiheuttava pilaantuminen on tapahtunut Myyjän omistusaikana eikä ympäristönsuojelulain 133 §:n mukaista pilaajaa saada vastuuseen, korvaa Myyjä Ostajalle ko. pilaantumisen osalta tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset suorat lisäkulut, edellyttäen, että työn tekemisestä on erikseen etukäteen kirjallisesti sovittu Myyjän kanssa.

9.4 Vanhat rakenteet/ jätejakeet

Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei Kaupan kohteen maaperässä ole jätteitä tai vanhoja rakenteita (esim. käytöstä poistettava kunnallistekniikka, johdot, putket, pylvää, asfaltoinnit, perustukset tms.) lukuun ottamatta johtokartan mukaisia johtoja ja putkia, joista osa on mahdollisesti käytöstä poistettavia tai jo käytöstä poistettuja.

Mikäli Kaupan kohteella mahdollisesti kuitenkin olisi vanhoja rakenteita tai jätejakeita, ei Myyjä vastaa Ostajalle miltään osin näiden poistamisen tai muiden toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista.

9.5 Liittymäsopimukset

Kaupan kohteella ei ole olemassa mitään teknisiä liittymiä ja liittymäsopimuksia. Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikkien mahdollisesti tarvitsemiensa liittymien hankkimisesta.

9.6 Asiakirjat ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut seuraaviin Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- Lainhuutotodistus **ppkkvvvv**
- Rasitustodistus **ppkkvvvv**
- Kiinteistörekisteriote **ppkkvvvv**
- Kaavakartat ja -määräykset
- Alkuperäinen vaihtokirja 11.12.2008
- Käyttöoikeussopimus 16.3.2025
- Johtokartta **16.12.2024**

Ostaja vakuuttaa huolellisesti tutustuneensa kaikkiin edellä yksilöityihin asiakirjoihin.

Ostaja ei voi vedota seikkaan, joka on ollut Ostajan tiedossa tai jonka Ostajan olisi ammattimaisena kiinteistöalan toimijana tullut ymmärtää Kaupan kohteeseen ja/tai sitä koskevaan tietoaaineistoon tutustumisen perusteella.

Myyjä luovuttaa Kaupan kohdetta koskevat asiakirjat Ostajalle. Sopijapuolet sopivat kaupantekotilaisuudessa asiakirjojen luovuttamisen yksityiskohdat erikseen ja Ostaja ilmoittaa yhteyshenkilön, kenelle asiakirjat luovutetaan.

9.7 Irtaimisto

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta muuta irtainta omaisuutta kuin alueelle jäävät kyltit ja betoniporsaat, eikä irtaimiston luovuttamisesta ole tehty myöskään eri sopimusta tämän kaupan yhteydessä.

10 KAUPPAAN PERUSTUVAT VAATIMUKSET JA VASTUUNRAJOITUKSET

Muulla tässä kauppakirjassa sovittujen vastuunrajoitusten lisäksi Myyjä ja Ostaja sopivat, että Myyjä ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista epäsuorista tai välillisistä vahingoista ja että Ostajalla ei ole oikeutta esittää mitään vaatimuksia Myyjää kohtaan tämän kaupan perusteella enää sen jälkeen, kun on kulunut kaksi vuotta omistusoikeuden siirtymisestä.

11 KAUPPAAN LIITTYVÄT LUPAVELVOITTEET

Ostaja ilmoittaa, että Ostaja ei ole eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (29.3.2019/470) 1 §:n mukainen luovutuksensaaja, joka tarvitsee kaupalle ko. lain mukaan luvan.

12 OSTAJAN VAKUUTUS

Ostaja vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho rahoita kauppaa ja ettei Kaupan kohde myöskään tämän kaupan johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesäätelyn vastaisesti.

13 ARVONLISÄVERO

Kaupan kohteessa ei ole suoritettu sellaisia kiinteistöinvestointeja, joita koskeviin hankintoihin sisältyvän veron vähennystä koskeva arvonlisäverolain mukainen tarkistuskausi olisi vielä kesken.

14 SIIRTÄMINEN

Tätä Kauppakirjaa tai sen mukaisia oikeuksia ja velvollisuuksia ei saa siirtää ilman toisen Sopijapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

15 KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO JA VARAINSIIRTOVERO

Kaupasta suoritettavasta kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Ostaja.

Ostaja vastaa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

16 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet ensiasteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

17 MYYNTIPÄÄTÖS

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Senaatti-kiinteistöjen hallituksen päätökseen **ppkkvvvv § xxx**, ja Vantaan kaupungin puolelta päätökseen **ppkkvvvv § xxx**.

18 SOPIMUSKAPPALEET

Tämä kauppakirja on laadittu kolmena (3) kappaleena, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

19 LIITTEET

Liite 1. Kartta kaupan kohteesta, (Kielotie 46)

Liite 2. Erillisellä kauppakirjalla luovutettava Siltaniitynkujan Kiinteistö kartalla

Liite 3. Käyttöoikeussopimus

20 ALLEKIRJOITUKSET JA KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Vantaalla, pp. päivänä xkuuta 2025

SUOMEN VALTION puolesta
Senaatti-kiinteistöt

Vantaan kaupunki

[Myyjän allekirjoittaja: nimi]
[Myyjän allekirjoittaja: titteli]

[Ostajan allekirjoittaja: nimi]
[Ostajan allekirjoittaja: titteli]

Kaupanhahvistajana todistan, että [Myyjän allekirjoittaja: nimi] luovuttajan puolesta ja [Ostajan allekirjoittaja: nimi] luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Aika ja paikka kuten edellä.

Kaupanhahvistajan nimi

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanhahvistaja,

Kaupanhahvistajan tunnus