

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa

myyjänä

ja

Kiinteistö Oy Silkinkulma

ostajana

koskien

kiinteistöä 92-61-97-2

25.8.2022

Wa N

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

1. OSAPUOLET

1.1. Myyjä

Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa ("**Myyjä**")

Y-tunnus: 2441222-9

1.2. Ostaja

Kiinteistö Oy Silkinkulma ("**Ostaja**")

Y-tunnus: 0458867-3

Myyjä ja Ostaja yhdessä "**Osapuolet**" tai yksin "**Osapuoli**".

2. KAUPAN KOHDE JA KAUPPA

Vantaan kaupungissa sijaitseva tontti ("**Kaupan Kohde**"):

Kiinteistötunnus:	92-61-97-2
Kiinteistön pinta-ala:	428 m ²
Osoite:	Silkkitehtaantie 6, 01300 Vantaa
Kaavamääräys:	AK – asuinkerrostalojen korttelialue

Kaupan Kohteen aikaisempi kaavamääräys on ollut LPA (autopaikkojen korttelialue). Kaupan Kohteeseen on vahvistettu uusi asemakaava 15.02.2022 (kaavatunnus: 002435). Uudessa asemakaavassa Kaupan Kohde on osa uuden tonttijaon mukaista tonttia numero 3 ja sen kaavamääräys on AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja omistaa muun osan uuden asemakaavan mukaisen tonttijaon tontista numero 3.

Myyjä ja Bont Oy ovat 13.4.2022 solmineet kiinteistökaupan esisopimuksen Kaupan Kohteesta ("**Esisopimus**"). Esisopimukseen on kirjattu seuraavasti (Esisopimuksen kohta 6): "*Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Ostajalla on oikeus vaatia Lopullisen Kaupan toteuttamista myös määräämänsä tahon toimiessa Lopullisen Kaupan ostajana. Näin ollen Lopullisessa Kaupassa ostajana voi Ostajan niin määrätessä olla esimerkiksi Kiinteistö Oy Silkinkulma -niminen kiinteistöyhtiö (Esisopimuksen kohdan 5 i mukainen tilanne).*" Selvyyden vuoksi todetaan, että Esisopimuksen mukainen ostaja (Bont Oy) on määrännyt Kaupan Kohteen ostajaksi yllä mainitun Esisopimuksen kohdan 6 mukaisesti Kiinteistö Oy Silkinkulman, eli Ostajan.

Tällä kauppakirjalla ("**Kauppakirja**") Osapuolet ovat sopineet Kaupan Kohteen myynnistä Ostajalle Kauppakirjasta ilmenevin ehdoin.

3. KAUPPAHINTA

Kaupan Kohteen velaton kauppahinta on miljoona (1.000.000,00) euroa.

Vg ★

4. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan Myyjän pankkitilille [REDACTED]
[REDACTED] Kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

Myyjä kuittaa vastaanottaneensa koko kauppahinnan Kauppakirjan allekirjoituksin.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Täysi ja rajoittamaton omistus- ja hallintaoikeus Kaupan Kohteeseen siirtyy Ostajalle samalla, kun Kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta maksettu.

Samanaikaisesti tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen kanssa Osapuolet allekirjoittavat sopimuksen, jolla Myyjä tai sen osoittama taho saa Ostajalta Kaupan Kohteesta 12 kappaletta pysäköintipaikkoja yksinomaiseen käyttöönsä. Sopimus laaditaan siten, että käyttäjä vastaa kaikesta pysäköintipaikkojen ylläpidosta koko käyttöajan kustannuksellaan. Sopimuksen mukainen käyttöoikeus päättyy ilman irtisanomisaikaa siinä vaiheessa, kun Ostaja tai sen osoittama taho ilmoittaa aloittavansa uuden asemakaavan mahdollistaman asuinkerrostalojen rakennushankkeen siten, ettei pysäköintipaikkoja voida enää käyttää pysäköintitarkoitukseen. Ilmoitus on tehtävä yksi (1) kuukausi ennen kuin pysäköinti Kaupan Kohteessa on lopetettava. Ilmoitus voidaan antaa ainoastaan siinä tilanteessa, että rakennushanke todellisuudessa aiheuttaa tarpeen pysäköinnin lopettamiselle. Sopimuksen mukaisista pysäköintipaikoista ei makseta erillistä korvausta.

6. RASITTEET JA MUUT KÄYTTÖOIKEUDET

Kaupan Kohteeseen ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattuja rasitteita eikä edellä Kauppakirjan kohdassa 5 mainittu vuokrasopimus sekä 22.6.2021 allekirjoitettu sopimus ("Yhteistoimintasopimus") pois lukien mitään muitakaan kolmansien oikeuksia.

7. VAARANVASTUU

Vaaranvastuu Kaupan Kohteesta siirtyy Ostajalle hallintaoikeuden siirtymisen yhteydessä.

8. TUTUSTUMINEN KAUPAN KOHTEeseen JA KAUPAN KOHTEESTA ANNETUT TIEDOT

Ostaja on ennen Kauppakirjan allekirjoitusta tutustunut Kaupan Kohteeseen ja hyväksyy sen sellaisena kuin se tämän Kauppakirjan ja Due Diligence -materiaalin mukaisesti on.

Ostaja on tutustunut seuraaviin Myyjän antamiin Kaupan Kohdetta koskeviin asiakirjoihin ("**Due Diligence -materiaali**"):

- kiinteistörekisteriote ja karttaote
- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kaavakartta ja kaavamääräykset
- Vahanen Environment Oy, tutkimusraportti 11.8.2020
- Vahanen Environment Oy, kustannustarkastelu 30.10.2020
- Maankäytösopimus 2.12.2021

- Yhteistyösopimus 22.6.2021
- Toimenpidelupapäätös LP-092-2022-00956 20.6.2022

Myyjä vastaa ja vakuuttaa, että Due Diligence -materiaalissa esitetyt tiedot Kaupan Kohteesta ovat olennaisilta osin oikeita ja paikkansapitäviä, eivät ole harhaanjohtavia sekä antavat oikean kuvan Kaupan Kohteesta.

Kaupan Kohde muodostaa osan lainvoimaisen asemakaavan mukaista tonttia numero 3, johon Ostajalla on tarkoitus toteuttaa asemakaavan mukainen uudisrakennushanke. Myyjä ei tämä tarkoitus huomioiden ole jättänyt ilmoittamatta Ostajalle mitään sellaista tiedossaan olevaa Kaupan Kohdetta koskevaa tietoa, seikkaa tai riskiä, joka olisi voinut vaikuttaa Ostajan arvioon tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan solmimisesta, Kauppahinnan määrästä tai muista ehdoista. Lukuun ottamatta tämän kauppakirjan kohdassa 14 määritettyä Myyjän vastuuta pilaantuneesta maaperästä, Myyjä ei vastaa mitään osin sellaisista tuntemattomista seikoista, jotka saattavat vaikuttaa Ostajan suunnitteleman uudisrakennushankkeen toteutettavuuteen.

9. JOHTOJEN YM. SIJOITTAMINEN

Ostaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien johtojen, laitteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen tontille.

10. VEROT, MAKSUT JA KUSTANNUKSET

Myyjä vastaa kaikista Kaupan Kohteeseen kohdistuvista veroista, jälkiveroista, veronkorotuksista ja muista verojen ja maksujen viivästysseurauksista sekä julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pantavista maksuista tai niihin verrattavista velvoitteista siltä osin kuin ao. kustannuksen, veron tai maksun peruste kohdistuu hallinto-oikeuden Ostajalle siirtymistä edeltävään aikaan.

Ostaja vastaa kustannuksellaan tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskuluista ja kaupanvahvistajan palkkiosta.

11. PANTTIKIRJAT

Kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä.

12. VARAINSIIRTOVERO

Kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

13. MAAPERÄN JA POHJAVEDEN KUNTO

Myyjä on teettänyt Kaupan Kohteessa ympäristötekni- sen tutkimuksen. Tutkimuksen on suorittanut Vahanen Environment Oy heinäkuussa 2020. Tutkimusraportin 11.8.2020 mukaan Kaupan Kohteessa havaittiin yhdessä näytepisteessä ylemmän ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia sekä kohtalaisesti jätejakeita. Tutkimusraportin mukaan Kaupan Kohteen suunniteltu asuinkäyttö edellyttäneen maaperän kunnostamista.

Vahanen Environment Oy on laatinut kustannusarvon maaperän puhdistuskustannuksista. Kustannusarvio on päivätty 30.10.2020. Se pitää sisällään Kaupan Kohteen lisäksi myös sen naapurikiinteistöt (92-61-98-1, 92-61-97-1 ja 92-421-6-358). Ostaja omistaa kustannusarvion kohdekiinteistöistä kiinteistöt 92-61-97-1 ja 92-421-6-358. Myyjä omistaa kustannusarvion kohdekiinteistöistä Kaupan Kohteen lisäksi kiinteistön 92-61-97-1.

Kaupan Kohde ei sijaitse pohjavesialueella.

14. MYYJÄN VASTUU PILAANTUNEESTA MAAPERÄSTÄ

Myyjä vastaa Kaupan Kohteessa olevan pilaantuneen maaperän ja jätejakeiden aiheuttamista puhdistuskustannuksista seuraavasti:

- Puhdistustarve / jätejakeiden poistotarve on välttämätöntä asemakaavan mukaisen asuinkerrostalojen rakentamiseksi ja perustuu aina toimivaltaisen ympäristöviranomaisen määräykseen sen mukaisesti, että Tontin käyttötarkoitus on kaupantekohetken lainvoimaisen asemakaavan mukainen (AK).
- Puhdistuksesta / jätejakeiden poistamisesta aiheutuva kustannus on ylimääräistä kustannusta tavanomaiseen maanrakennustyöhön verrattuna.
 - Ylimääräisinä kustannuksina pidetään ainoastaan:
 - pilaantuneesta maaperästä / jätejakeista aiheutuvat suunnittelu- ja valvontakustannukset
 - pilaantuneen maaperän / jätejakeiden kaivuukustannukset siltä osin, kuin kaivuu ei olisi ollut tarpeen rakennushankkeessa muutoin
 - pilaantuneen maaperän / jätejakeiden kuljetuskustannukset siltä osin, kun kuljetuksesta on aiheutunut ylimääräistä kustannusta rakennushankkeen maanrakennustöiden kuljetuskustannuksiin ilman pilaantunutta maaperää / jätejakeita
 - pilaantuneen maaperän / jätejakeiden vastaanottokustannukset siltä osin, kun vastaanottokustannukset ylittävät rakennushankkeen maanrakennustöiden maamassojen poisviennin aiheuttamat vastaanottokustannukset ilman pilaantunutta maaperää / jätejakeita
 - ylimääräiset täyttökustannukset niiltä osin, kun Kaupan Kohteelta joudutaan poistamaan pilaantumisen vuoksi maamassoja, jotka muutoin voisivat rakennussuunnitelman mukaan jäädä koskemattomiksi. Täyttökustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä kustannuksia, jotka täyttämiseen liittyvät, kuten esim. täyttöön tarvittavan ominaisuuksiltaan poistettua maamassaa vastaavan puhtaan maamassan kustannukset sekä kuljetus-, kaivuu-, tiivistys- ja taasoittamiskustannukset.
 - Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Myyjällä ole mitään vastuuta esimerkiksi pilaantuneen maaperän / jätejakeiden aiheuttaman rakennushankkeen mahdollisen viivästymisen osalta vaan Myyjän vastuulla olevat kustannukset on lueteltu tyhjentävästi edellä.
- Ostajan on sovittava Myyjän kanssa aina etukäteen siitä, miten puhdistustyöt, jätejakeiden poistotyöt ja niiden suunnittelu käytännössä hoidetaan.
- Ostaja vastaa töiden käytännön toteutuksesta ja siitä, että suunnittelu- ja valvontatyöt sekä pilaantuneen maaperän / jätejakeiden poistaminen kilpailutetaan siten, että kustannukset pysyvät kohtuullisella ja tavanomaisella tasolla.
- Myyjän vastuu pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen saakka, kun on kulunut kaksi (2) vuotta Kaupan Kohteeseen haetun rakennusluvan tulosta lainvoimaiseksi. Lukuun ottamatta jäljempänä määritettyä poikkeusta, Myyjän vastuu päättyy kuitenkin aina viimeistään, kun on kulunut viisi (5) vuotta tämän Kaupankirjan allekirjoittamisesta. Mikäli Kaupan Kohdetta koskeva rakennuslupa kuitenkin joutuu valitusprosessin kohteeksi, ei Myyjän vastuu kuitenkaan missään olosuhteissa pääty, ennen kuin on kulunut yksi (1) vuosi valitusprosessin päättymisestä. Edellytyksenä tälle Myyjän vastuuajan sitomiselle valitusprosessin päättymiseen on se, että Ostaja on hakenut rakennuslupaa kahdenkymmenen neljän (24) kuukauden kuluessa tämän Kaupankirjan allekirjoittamisesta.

- Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupan Kohteen pilaantuneen maaperän puhdistustyöt aloitetaan Myyjän vastuun voimassaollessa eikä töiden suorittaminen viivästy Ostajasta johtuvista syistä, Myyjä vastaa täysimääräisesti puhdistustöiden kustannuksista, vaikka työt saatettaisiin loppuun vasta vastuuajan päätyttyä.

15. MUUT EHDOT

15.1 Liittymät

Kaupan Kohteessa ei ole kunnallisteknisiä liittymiä eikä kaupan yhteydessä Ostajalle ei siirry mitään liittymiä.

15.2 Etuostolain tarkoittama vakuutus

Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, ettei heidän välillään ole viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana tapahtunut etuostolain (608/77) 5.2 §:ssä mainittuja luovutuksia.

15.3 Irtain omaisuus

Kauppakirjalla ei ole myyty mitään irtainta omaisuutta eikä irtaimen omaisuuden myynnistä ole tehty eri sopimusta.

15.4 Ilmoitukset

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muu kommunikaatio Osapuolten välillä katsotaan asianmukaisesti tehdyksi, mikäli ne on toimitettu kirjallisessa muodossa henkilökohtaisesti, postitse (kirjattuna), sähköpostina tai muutoin todistettavasti kyseessä olevalle Osapuolelle seuraavin yhteystiedoin (tai sellaiseen posti- tai sähköpostiosoitteeseen tai henkilölle, jonka Osapuoli on mahdollisesti myöhemmin tämän kohdan mukaisesti ilmoittanut toiselle Osapuolelle)

Myyjälle:

Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa

Yhteyshenkilö: [REDACTED]

Osoite: c/o Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, Suomalaistentie 7, 02270 Espoo

Sähköposti: [REDACTED]

Ostajalle:

Kiinteistö Oy Silkinkulma

Yhteyshenkilö: [REDACTED]

Osoite: c/o Bont Oy, Aurakatu 5 A, 20100 Turku

sähköposti: [REDACTED]

Toimitettaessa ilmoitus kirjattuna kirjeenä ilmoituksen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen kolmantena (3.) arkipäivänä kirjatun kirjeen postittamisesta. Lähetettäessä ilmoitus sähköpostitse ilmoituksen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen, kun sähköpostiviesti on vastaanottajan toimesta kuitattu vastaanotetuksi ja kuitenkin viimeistään kolmantena (3.) arkipäivänä sähköpostin lähettämisestä.

15.5 Maankäyttösopimus

Ostaja on tietoinen 2.12.2021 allekirjoitusta, Kaupan Kohdetta koskevasta maankäyttösopimuksesta Vantaan kaupungin ja Myyjän välillä. Ostaja on tutustunut sopimukseen sekä sen ehtoihin. Myyjä on suorittanut maankäyttösopimuksen mukaisen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen Vantaan kaupungille 6.3.2022. Muilta osin Myyjälle asetetut ja/tai Kaupan Kohteen rakentamiseen liittyvät velvoitteet ovat toteuttamatta ja Ostaja ottaa ne maankäyttösopimuksen kohdan 9 mukaisesti vastatakseen tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

Myyjä huolehtii Vantaan kaupungin hyväksynnän hakemisesta maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden siirtämiselle Ostajalle.

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että tilanteessa, jossa Vantaan kaupunki ei hyväksyisi edellä todettu sopimusvelvoitteiden siirtoa, vastaa Ostaja kuitenkin Myyjään päin kyseisten velvoitteiden toteuttamisesta.

15.6 Yhteistyösopimus

Ostaja on tietoinen 22.6.2021 allekirjoitetusta Yhteistyösopimuksesta. Yhteistyösopimus siirretään Ostajalle tämän Kauppakirjan allekirjoituksin ja Ostaja ottaa vastatakseen Yhteistyösopimuksen mukaisista ehdoista Kaupan Kohteen osalta.

15.7 Kauppakirjaan perustuvien oikeuksien siirto

Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta siirtää tätä kauppakirjaa tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle taholle ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Poikkeuksena tähän siirtokieltoon Myyjällä on oikeus siirtää tämän kauppakirjan kohdassa 14 määritelty vastuu pilaantuneen maaperän puhdistamisesta / jätejakeiden poistamisesta aiheutuvista kustannuksista Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:lle ja Ostajalla on oikeus siirtää tähän Kauppakirjaan perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa liittyen sellaiseen jakautumiseen, jossa Ostaja itse on jakautuva yhtiö. Mahdollisesta siirrosta on ilmoitettava kirjallisesti toiselle Osapuolelle. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, ettei niillä ole oikeutta kieltäytyä edellä todetusta kirjallisesta suostumuksesta ilman erityisen painavaa perustetta tilanteessa, jossa Osapuoli haluaa siirtää Kauppakirjaan perustuvat oikeutensa ja velvoitteensa liittyen esimerkiksi muuhun kuin edellä nimenomaisesti sovittuun yritysjärjestelyyn, kuten sulautumiseen tai liiketoiminnan kauppaan.

15.8 Riidanratkaisu

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti.

Välimiesoikeus on yksijäseninen, välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja välimiesmenettelyn kieli on suomi.

15.9 Allekirjoitukset

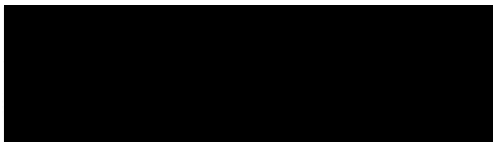
Kauppakirja on tehty kolmena samasanaisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.



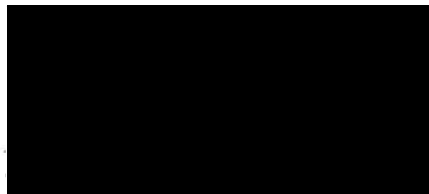
Helsingissä, 25. päivänä elokuuta 2022

Myyjä

KIINTEISTÖ OY KIELOTIE 1-3 VANTAA

**Ostaja**

Kiinteistö Oy Silkinkulma

**LIITTEET**

1. Kiinteistörekisteriote ja kiinteistö kartalla -ote
2. Lainhuutotodistus
3. Rasitustodistus
4. Kaavakartta ja -määräykset
5. Vahanen Environment Oy, tutkimusraportti 11.8.2020
6. Vahanen Environment Oy, kustannustarkastelu 30.10.2020
7. Maankäytösopimus 2.12.2021
8. Yhteistyösopimus 22.6.2021

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [REDACTED] uovuttajan Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaan edustajana sekä [REDACTED] uovuksensaajan Kiinteistö Oy Silkinkulman valtuuttamana 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 pykälässä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika sama

