

LUONNOS 11.5.2022

KIINTEISTÖJEN KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

VR-Yhtymä Oyj (y-tunnus 1003521-5), PL 488 (Radiokatu 3), 00101 Helsinki (jäljempänä ”Myyjä”)

Mikkelin kaupunki (y-tunnus 0165116-3), PL 33, 50101 Mikkelä (jäljempänä ”Ostaja”)

Myyjä ja Ostaja jäljempänä erikseen ”**Osapuoli**” ja yhdessä ”**Osapuolet**”.

1 KAUPAN KOHDE

1.1 Kaupan kohteena ovat seuraavat Mikkelin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt niillä sijaitsevine rakennuksineen ja rakennelmineen (jäljempänä yhdessä ”**Kiinteistöt**”):

- osoitteessa Ratakatu 7 sijaitseva MAALIIKENNEASEMA-niminen tila, kiinteistötunnus 491-402-6-38 (jäljempänä ”**Terminaalikiinteistö**”). Terminaalikiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteritietojen mukaan 3,788 ha ja sillä sijaitsee noin 2000 m² suuruinen terminaalirakennus.
- osoitteessa [] sijaitseva KUORMAUSALUE-niminen tila, kiinteistötunnus 491-402-6-36 (jäljempänä ”**Kuormausaluekiinteistö**”). Kuormausaluekiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteritietojen mukaan 0,9414 ha, eikä sillä sijaitse rakennuksia.
- osoitteessa [] sijaitseva RAUTATIEASEMA-niminen tila, kiinteistötunnus 491-402-6-35 (jäljempänä ”**Pysäköintikiinteistö**”). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteritietojen mukaan 0,2693 ha, eikä sillä sijaitse rakennuksia.

1.2 Kiinteistöihin mahdollisesti liittyvät ja luovutettavissa olevat vesi-, viemäri- ja sähköliittymät ja niitä koskevat sopimukset siirretään Ostajalle korvauksetta kaupan yhteydessä.

2 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSU

2.1 Kauppahinta

Kiinteistöjen kauppahinta on yhteensä kaksimiljoonaa kaksisataakaksikymmentäviisi (2.225.000,00) euroa (”**Kauppahinta**”), joka jakautuu Kiinteistöjen välillä seuraavasti:

- Terminaalikiinteistö: 1.800.000,00 euroa
- Kuormausaluekiinteistö: 372.000,00 euroa
- Pysäköintikiinteistö: 53.000,00 euroa.

2.2

Kauppahinnan maksu

Kauppahinnasta maksetaan Myyjälle kaupantekotilaisuudessa 1.139.000 euroa. Loppuosa kauppahinnasta, eli 1.086.000 euroa on maksettava Myyjälle viimeistään 31.8.2023. [NB: Vakuus tarvitaan maksamatta jääneelle kauppahinnalle (pankin tai luottovakuuttajan takaus).]

Viivästyneelle Kauppahinnan määrälle on maksettava korkolain mukaista viivästyskorkoa.

Kauppahintasuuritukset tehdään Myyjän tilille [FI17 80001300035004].

2.3

Lisäkauppahinta (Kuormausaluekiinteistö)

Kuormausaluekiinteistö on luovutettu Ostajalle käytettäväksi katualueena, ja Kuormausaluekiinteistön osalta Kauppahinta on määritetty katualuekäytön mukaisesti.

Mikäli kymmenen (10) vuoden sisällä tämän kauppakirjan allekirjoitushetkestä lukien Kuormausaluekiinteistölle laaditaan asemakaava, joka sisältää rakennusoikeutta, on Ostaja (tai kulloinenkin muu Kuormausaluekiinteistön omistaja) velvollinen maksamaan Myyjälle lisäkauppahintaa. Myyjälle maksettava lisäkauppahinta on 50 % asemakaavassa Kuormausaluekiinteistölle osoitetun rakennusoikeuden arvosta.

Lisäkauppahintaa laskettaessa rakennusoikeusneliön yksikköhintana käytetään hyvityksen maksuhetken mukaista kohtuullista markkinahintaa siten kuin Osapuolet siitä sopivat. Jos Osapuolet eivät pääse sopimukseen hyvityksen määrästä, yksikköhintana noudatettavan kohtuullisen markkinahinnan määrittelee kaksi Osapuolten yhdessä valitsemaa puolueetonta ammattimaista arvioitsijaa. Jos Osapuolet eivät kykene yhdessä nimeämään arvioitsijoita, niin kumpikin Osapuoli nimeää yhden riippumattoman arvioitsijan.

Ostajan (tai kulloisenkin muun Kuormausaluekiinteistön omistajan) on maksettava hyvitys kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun rakennusoikeutta koskeva kaava on tullut voimaan.

Ostaja on velvollinen siirtämään tämän sopimuskohdan 2.3 mukaisen ehdon kutakin Kuormausaluekiinteistön uutta omistajaa velvoittavaksi ja Ostaja vastaa tämän sopimuskohdan mukaisista velvoitteista suhteessa Myyjään siihen asti, kunnes ehto on siirretty sitovasti uuden Kuormausaluekiinteistön omistajan vastattavaksi.

Selvyiden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa 2.3 tarkoitettu lisäkauppahintaa koskeva ehto ei voi missään olosuhteissa johtaa tässä kauppakirjassa jo sovitun Kauppahinnan alentamiseen tai palautukseen taikka muuhun Myyjän maksamaan hyvitykseen.

2.4

Varainsiirtovero

Ostaja maksaa kaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron.

2.5

Kaupanhahvistajan palkkio

Kaupanhahvistajan palkkion maksaa Ostaja.

3 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN, VAARANVASTUU

- 3.1 Omistus- ja hallintaoikeus Kiinteistöihin siirtyvät Myyjältä Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin ja kun Kauppahinnan ensimmäinen erä (1.139.000 €) on maksettu Myyjälle. Terminaalkiinteistön hallintaoikeutta rasittaa kohdassa 5.6 tarkoitettu Postin vuokrasopimus.
- 3.2 Vaaranvastuu Kiinteistöistä siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituspäivänä. Myyjällä on kauppakirjan allekirjoituspäivään saakka (allekirjoituspäivä mukaan lukien) kaupan kohdetta koskeva asianmukainen vakuutus, jonka jälkeen Kiinteistöjen vakuuttamisesta vastaa Ostaja.

4 KAUPAN KOHDETTA KOSKEVAT TIEDOT JA VAKUUTUKSET

4.1 Kiinteistöjä koskevat asiakirjat

Ostaja on tutustunut mm. seuraaviin Kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, sellaisina kuin ne ovat voimassa tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä:

- kiinteistörekisteriotteet
- lainhuutotodistukset
- rasiustodistukset
- voimassa oleva asemakaava (asemakaavamääräyksineen)
- Aiesopimus Osapuolten ja Osuuskauppa Suur-Savon välillä maankäytön tavoitteista, kaavoituksesta sekä kauppapaikan muodostumisen vastuista ja velvoitteista ns. Veturitallien alueella
- [Edellä mainitussa Aiesopimuksessa viitatu erillisselvitykset ja niihin liittyvät raportit.]
- [Maaperän pilaantumista sekä niiden kunnostamista koskevat selvitykset, raportit, viranomaispäätökset yms.]
- [Vuokrasopimus koskien Postin terminaalarakennusta]
- [Kaikki muut Ostajalle luovutetut asiakirjat.]

4.2 Kiinteistöihin tutustuminen ja Myyjän vastuunrajoitus

Ostaja on tutustunut Kiinteistöihin. Ostaja on katselmuksiensa ym. tarkastuksien yhteydessä ammattimaisena kiinteistötoimijana haluamallaan tavalla tarkastanut Kiinteistöt. Ostajalle on ennen kauppakirjan allekirjoittamista varattu mahdollisuus suorittaa kaikki haluamansa Kiinteistöjä koskevat ns. due diligence tarkastukset. Ostaja vakuuttaa, että se on tarkastuksissa todennut Kiinteistöjen vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja on tietoinen Terminaalkiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ja rakenteiden kunnosta. Osapuolet sopivat, että Ostaja hankkii rakennuksen ja rakennelmat purettaviksi ja että niiden nykyinen kunto ja purkuvelvollisuus on otettu huomioon jo Kauppahinnan määrittelyssä.

Viitaten maakaaren 2 luvun 9 §:ssä lausuttuun, Osapuolet sopivat erityisesti ja yksilöidysti siitä, että (a) Ostaja ottaa Kiinteistöt vastaan siinä kunnossa kuin ne viimeksi Ostajalle esiteltäessä oli, ja että (b) Myyjä ei ole Ostajaa kohtaan vastuussa mistään Kiinteistöjen laatuvirheistä (ml. salaiset virheet) ja Ostaja ilmoittaa, ettei se tule esittämään Myyjälle mitään niihin kohdistuvia vaatimuksia. Selvyiden vuoksi todetaan, että edellä mainittu koskee myös Kiinteistöillä kaupan jälkeen mahdollisesti ilmenevää pilaantumista, joiden

osalta Osapuolet ovat nimenomaisesti sopineet keskinäisestä vastuunjaostaan jäljempänä kohdassa 5.1.

4.3 Myyjän vakuutukset

Myyjä vakuuttaa, että se on ilmoittanut Ostajalle kaikki hallussaan olevat oleelliset Kiinteistöjä koskevat tiedot ja niihin mahdollisesti ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista tietoonsa tulleet muutokset.

Myyjä vakuuttaa, että Kiinteistöihin ei kohdistu (a) rasisitodistuksista ilmenemättömiä velkakiinnityksiä tai rasituksia, (b) kiinteistörekisteriotteista, asemakaavasta tai rasitesopimuksista ilmenemättömiä rasitteita, taikka (c) kohdassa 4.1 mainituissa asiakirjoista ilmenemättömiä rasitteita tai oikeuksia.

Myyjä ei anna Ostajalle muita Kiinteistöjä koskevia vakuutuksia.

5 ERITYISET SITOUMUKSET

5.1 Maaperän pilaantuminen

Kiinteistöillä on tehty liitteessä 1 tarkoitetut pilaantumiseen liittyvät selvitykset ja tutkimukset.

Vastuu Terminaalikiinteistön pilaantumisesta

Tutkimusten perusteella Terminaalikiinteistön maaperässä on pilaantumista, joka edellyttää kunnostustoimenpiteitä.

Myyjä vastaa Terminaalikiinteistön maaperän pilaantumisen kunnostamisesta aiheutuvista kustannuksista. Myyjän vastuu kunnostamisen kustannuksista rajoittuu lisäksi:

- kauppakirjan allekirjoitushetkellä voimassa olleen lainsäädännön edellyttämään kunnostustasoon, jotta Terminaalikiinteistöä voidaan käyttää [xxx] asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen;
- vain niihin kunnostustoimenpiteisiin, joita asianomainen ympäristöviranomainen on päätöksellään edellyttänyt;
- suoraan pilaantumisesta aiheutuvien kunnostustoimenpiteiden suorittamiseen. Myyjä ei toisin sanoen vastaa sellaisista töistä tai niihin liittyvistä kustannuksista, jotka eivät ole välttämättömiä pilaantuneiden maiden puhdistamiseksi, tai joiden katsotaan kuuluviksi tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin;
- ns. kynnyсарvomaat ovat Ostajan vastuulla, eli niitä ei katsota Myyjän kustannusvastuulla olevaksi pilaantumiseksi.
- Myyjä ei vastaa pilaantumisen Ostajalle aiheuttamista välillisistä vahingoista tai kuluista, kuten kunnostustoimenpiteiden mahdollisesti aiheuttamista viivästyksistä Ostajan rakentamishankkeelle;
- lisäksi Myyjän vastuun edellytyksenä on, että Ostaja ilmoittaa maaperän pilaantumishavainnoista Myyjälle kirjallisesti viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa havainnostaan ja jäljempänä sovittuun Määräpäivään mennessä.

Myyjän kustannusvastuulle kuuluvat kunnostustoimenpiteet toteutetaan seuraavasti: i) kunnostustoimenpiteiden toteutuksesta vastaa Ostaja ja kunnostus suoritetaan Terminaali-kiinteistön rakentamisen edellyttämien kaivutöiden yhteydessä, ii) Ostaja ja Myyjä sopivat yhdessä viranomaisille esitettävästä puhdistussuunnitelmasta, iii) kunnostus on suoritettava kustannustehokkaimmalla tavalla ja Ostaja ja Myyjä sopivat yhdessä puhdistuskustannusten minimoimisesta, iv) Myyjällä on oikeus kustannuksellaan valvoa puhdistustoimenpiteiden suoritusta ja kustannusten kertymistä, sekä halutessaan nimetä tähän erillinen valvoja.

Myyjän tämän kohdan 5.1. mukainen vastuu Terminaali-kiinteistön pilaantumisen kustannuksista on kaikissa tilanteissa voimassa enintään viisi (5) vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta ("**Määräpäivä**"). Myyjä vastaa sellaisista maaperän kunnostamisesta aiheutuvista kustannuksista, jota koskevan pilaantumishavainnon Ostaja on ilmoittanut Myyjälle edellä todetulla tavalla Määräpäivään mennessä.

Vastuu Kuormausaluekiinteistön ja Pysäköintikiinteistön pilaumisesta

Tutkimusten perusteella Kuormausaluekiinteistön ja Pysäköintikiinteistön maaperässä on pilaantumista, joka voi edellyttää kunnostustoimenpiteitä.

Myyjä ei vastaa miltään osin Kuormausaluekiinteistön tai Pysäköintikiinteistön maaperän pilaantumisen kunnostuksesta tai muista Kuormausaluekiinteistöön tai Pysäköintikiinteistöön liittyvistä ympäristövastuista (esimerkiksi ympäristönsuojelulain tai muun ympäristölainsäädännön perusteella), vaan niistä vastaa kaikilta osin Ostaja kustannuksellaan (myös siinä tapauksessa, että vaatimus esitettäisiin Myyjälle). Kuormausaluekiinteistön ja Pysäköintikiinteistön pilaantumiseen liittyvät riskit ja vastuut on otettu huomioon jo Kauppahinnan määrittelyssä.

5.2

Rakennuksen ja rakenteiden purkaminen

Ostaja vastaa kustannuksellaan Terminaali-kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, rakennelmien ja muiden rakenteiden purkamisesta (mukaan lukien Kiinteistöillä mahdollisesti olevat johdot, putket ja kaapelit, joiden siirtämistä hanke edellyttää). Ostaja vastaa rakennuksen tai rakennelmien rakennusosissa mahdollisesti olevasta asbestista, homekasvustosta tai muista haitta-aineista.

5.3

Muut kustannukset ja vastuut, Kiinteistöjen kehittäminen

Ostaja vastaa kaikista infrakustannuksista, sekä mahdollisista hulevesiin, pohjaveteen ja luontoarvoihin liittyvistä rakenteista ja toimenpiteistä, joita vireillä olevan hankkeen tai uuden asemakaavoituksen toteuttaminen edellyttää.

Osapuolet ovat tehneet tämän kaupan sillä edellytyksellä, että Ostaja sitoutuu säilyttämään Pysäköintikiinteistön rautatieaseman liityntäpysäköintikäytössä. Vastaava velvoite pitää siirtää myös Pysäköintikiinteistön mahdollisen myöhemmän omistajan vastattavaksi.

Ostaja kehittää Kiinteistöjä omalla kaupallisella ja juridisella riskillään. Myyjä ei vastaa Kiinteistöjen soveltavuudesta Ostajan suunnittelemaan käyttöön. Myyjä ei vastaa suunnitteilla olevan hankkeen rakennettavuudesta tai sen muusta toteutuskelpoisuudesta, eikä niihin liittyvistä riskeistä.

5.4 Verot ja viranomaismaksut

Myyjä vastaa kaikista Kiinteistöihin liittyvistä veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista siltä osin kuin niiden peruste on ajalta ennen omistusoikeuden siirtymispäivää, jonka jälkeen niistä vastaa Ostaja.

5.5 Maankäyttösopimus

Osapuolet toteavat, että Kiinteistöjä koskien ei ole tehty erillistä maankäyttösopimusta eikä Osapuolilla ole siten avoimia maankäyttösopimukseen perustuvia velvoitteita. Selvyiden vuoksi todetaan, että Myyjä ei ole velvollinen maksamaan myöskään uuteen asemakaavaan mahdollisesti liittyviä maankäytön sopimuskorvauksia, eikä sillä ole myöskään muita maankäyttöön liittyviä velvoitteita. Ostaja vastaa Kiinteistöjen mahdollisesta tulevasta kaavoituksesta ja siihen liittyvistä vastuista ja riskeistä.

5.6 Vuokrasopimus

Myyjän ja Postin välillä 1.10.2012 allekirjoitettu vuokrasopimus koskien Terminaali kiinteistöä siirretään Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Myyjä vastaa vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista ja on oikeutettu vuokrasopimuksen mukaisiin tuottoihin omistusoikeuden siirtymispäivään saakka, jonka jälkeen vastuu velvoitteista ja oikeus tuottoihin siirtyvät Ostajalle.

6 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Kaikki tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikkana on Helsinki ja kielenä suomi.

[ALLEKIRJOITUKSET SEURAAVALLA SIVULLA]

7 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

[Paikka], [] .8.2022

VR-YHTYMÄ OYJ

[]
valtakirjalla

MIKKELIN KAUPUNKI

[]

[]

KIINTEISTÖN LUOVUTUKSEN VAHVISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että [] VR-Yhtymä Oyj:n puolesta Myyjänä sekä [] ja [] Mikkelin kaupungin puolesta Ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, jolla kiinteistöt luovutetaan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutussopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

LIITTEET

1. Kiinteistöjä koskevat pilaantumistutkimukset ja -selvitykset