

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Allekirjoittaneet osapuolet ovat tänään tehneet seuraavan kiinteistön kaupan:

1. Osapuolet

- 1.1 Kapiteeli Oyj ("Myyjä")
Y-tunnus 1508521-1
Pieni Roobertinkatu 7, PL 204, 00131 Helsinki
- 1.2 YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun ("Ostaja")
Y-tunnus 1565583-5
Panuntie 11, PL 36, 00621 Helsinki

2. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on määräala Helsingin kaupungin 17. kaupungin osan korttelin 51 tontista n:o 5 ja määräala M601 Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan Pasilan kadut -rekisteriyksiköstä 9901-0 (jäljempänä yhdessä "Kaupan Kohde"). Kaupan Kohde on merkitty punaisella liitteellä 1 olevaan karttaan.

Kaupan Kohteena olevalla maapohjalla sijaitsevat rakennuksen osat ja rakennelmat eivät kuulu Kaupan Kohteeseen, vaan ne ovat MTV-Palvelukiinteistöt Oy:n omistuksessa.

kiinteistötunnukset: 91-17-51-5, määräala
91-17-9901-0-M601

Tontista n:o 5 luovutettavan määräalan pinta-ala on noin 20 009 m² ja määräalan M601 pinta-ala on noin 79 m² ottaen huomioon, että määräalasta M601 on aiemmin luovutettu noin 260 m² suuruinen määräala.

Kaupan Kohde muodostaa kokonaisuudessaan Helsingin kaupunginvaltuuston 30.11.2005 hyväksymän asemakaavan muutoksen mukaiset korttelin 51 ohjeelliset tontit n:o 7 ja n:o 9.

3. Kauppahinta

Kauppahinta on kaksikymmentäyksimiljoonaakahdeksansataakahdeksankymmentätuhatta (21 880 000) euroa.

4. Maksuehdot

Kauppahinnasta kolmemiljoonaaviisisataatuhatta (3 500 000) euroa maksetaan kaupantekopäivänä, heti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Myyjän pankkitilille Nordea 157230-314997.

Loppukauppahinnasta kahdeksastatoistamiljoonastakolmestasadas-

takahdeksastakymmenestä tuhannesta (18 380 000) eurosta kolmemiljoonaakolmesataakahdeksankymmentätuhatta (3 380 000) euroa maksetaan 3.7.2006 ja kahdeksanmiljoonaa (8 000 000) euroa 2.1.2007 sekä seitsemänmiljoonaa (7 000 000) euroa 2.7.2007.

Ostaja maksaa loppukauppahinnalle korkoa viiden (5) prosentin vuotuisen korkokannan mukaan. Koko maksamattomalle loppukauppahinnalle kertyvä korko maksetaan aina loppukauppahintaerien eräpäivinä eli 3.7.2006 ja 2.1.2007 sekä 2.7.2007.

Mikäli kauppahintaerien tai loppukauppahinnalle maksettavan koron maksu viivästyy, maksaa Ostaja viivästyneelle erälle viivästyskorkoa 16 % vuotuisen korkokannan mukaan eräpäivästä maksupäivään.

Ostaja luovuttaa Myyjälle kaupantekotilaisuudessa pankkitakauksen loppukauppahinnan ja sen koron maksamisen vakuudeksi.

5. Muut ehdot

Tämän kiinteistönkaupan muut ehdot ovat seuraavat:

1. Omistusoikeus Kaupan Kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppahinnasta on maksettu kolmemiljoonaaviisisataatuhatta (3 500 000) euroa.

Hallintaoikeus Kaupan Kohteeseen siirtyy Ostajalle kaupantekotilaisuudessa ottaen kuitenkin huomioon Kaupan Kohteeseen kohdistuva jäljempänä muiden ehtojen kohdassa 2. todettu maanvuokraoikeus ja MTV-Palvelukiinteistöt Oy:n oikeus omistamiensa rakennusten osien ja rakennelmien pitämiseen Kaupan Kohteen alueella.

2. Kaupan Kohdetta koskevista 17.5.2006 päivätyistä rasiustodistuksista ilmenevin tavoin Kaupan Kohteeseen ei ole vahvistettu velkakiinnityksiä.

MTV Oy hallitsee tontista n:o 5 luovutettavaa noin 20 009 m² suurista määräalaa 13.12.2005 päivätyn, toistaiseksi voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusteella.

Ostaja on tutustunut Kaupan Kohteen kaavatilanteeseen ja kaavamääräyksiin. Helsingin kaupunginvaltuusto on 30.11.2005 hyväksynyt asemaakaavan muutokseen, joka on lainvoimainen.

3. Ostaja ja Myyjä vastaavat Kaupan Kohteen kuluista omistusajoltaan. Ostaja ja Myyjä vastaavat vuonna 2006 maksuunpantavasta Kaupan Kohteen kiinteistöverosta omistusaikojensa suhteessa: Myyjä maksaa kiinteistöveron kokonaisuudessaan veronsaajalle ja Ostaja maksaa Myyjälle osuutensa kiinteistöverosta Myyjän esittämän laskun mukaisesti veron eräpäivänä.

Ostaja saa hyväkseen maanvuokrasopimuksen perusteella kertyvän tulon Kaupan Kohteen omistusoikeuden siirtymiskuukautena maksettavaksi erääntyvästä vuokraerästä lukien.

4. Vaaranvastuu Kaupan Kohteesta siirtyy Ostajalle kaupantekohetkellä.
5. Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtainta omaisuutta eikä irtaimen omaisuuden myynnistä ole tehty eri sopimusta tämän kaupan yhteydessä.
6. Ostaja vastaa Kaupan Kohteen lainhuudatuskuluista ja kaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta sekä kiinteistönmuodostamiskuluista.
7. Myyjä toteaa, että Helsingin kaupunki on 29.11.2005 solmitussa Myyjän ja kaupungin välisessä Sopimuksessa ja esisopimuksessa sitoutunut olemaan käyttämättä etuosto-oikeutta tähän luovutukseen.
8. Ostaja on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin:
 - 5.2.2003 Historiaselvitys, SCC Viatek Oy
 - 29.11.2005 Sopimus ja esisopimus: Kapiteeli Oyj / Helsingin kaupunki
 - 13.12.2005 Kiinteistön kauppakirja: Kapiteeli Oyj / MTV-Palvelukiinteistöt Oy
 - 13.12.2005 Maanvuokrasopimus: Kapiteeli Oyj / MTV-Palvelukiinteistöt Oy
 - 17.5.2006 Kaupan Kohteen lainhuuto- ja rasiustodistukset sekä kiinteistörekisteriotteet
 - Kaavakartat, -määräykset ja asemakaavan selostus
 - MTV:n kaapeloinnit (2 piirrosta)
9. Ostaja on tietoinen siitä, että Kaupan Kohteelle sijaitsee MTV-Palvelukiinteistöt Oy:n omistaman ja hallitseman rakennuksen ja pysäköintikannen osa. MTV-Palvelukiinteistöt Oy on 13.12.2005 allekirjoitetussa kauppakirjassa muun ohella sitoutunut omalla kustannuksellaan purkamaan osin Kaupan Kohteella sijaitsevan rakennuksen osan, osan pysäköintikannesta ja niihin liittyen tarvittavat tekniikat ja rakennelmat sekä kunnostamaan A-talon eteläisivun julkisivun muutetun asemakaavan mukaiseen kuntoon. Purkutyöt on tarkoitus tehdä uudisrakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Em. kauppakirjalla Myyjä on siirtänyt MTV-Palvelukiinteistöt Oy:lle Myyjän ja Helsingin kaupungin välisessä 29.11.2005 päivätyssä sopimuksessa todetun oikeuden pitää tulevan Kuuluttajakadun alla korttelin 51 tulevat tontit n:o 6 ja n:o 8 yhdistävää maanalaista yhdystunnelia.

Edelleen em. 13.12.2005 kauppakirjassa on sovittu, että alueen sopimuspuolet sitoutuvat selvittämään ja perustamaan tontin n:o 5 rakennusoikeuden hyödyntämisen edellyttämät rasitteet, mihin osaltaan myös Ostaja tämän kauppakirjan allekirjoituksin sitoutuu. Rasite tulee perustaa ainakin tulevan LPA-alueen käytöstä ja kulkuoikeuksista sekä tulevat tontit n:o 6 ja n:o 8 yhdistävästä rakennuksen osasta.

Tämän kauppakirjan allekirjoituksin Myyjä siirtää Ostajalle 13.12.2005 päivätyn kauppakirjan Muiden ehtojen kohdissa 8. ja 9. todetut Myyjän oikeudet ja velvollisuudet ja ostaja sitoutuu niitä noudattamaan.

10. Myyjä toteaa tontin n:o 5 kiinteistörekisteriotteesta ilmenevän väestönsuojaoikeuden palvelevan MTV-Palvelukiinteistöt Oy:n omistamalla tontinosalla sijaitsevaa rakennusta.
11. Ostaja on huolellisesti tutustunut Kaupan Kohteeseen ja sen rajoihin. Ympäristösuojelulain (86/2000) 104 §:n viitaten Myyjä toteaa, että Kaupan Kohde on viimeiset vuosikymmenet olleet pääosin TV- ja radiotoiminnan käytössä, eikä Kaupan Kohteella ole havaittu maaperän likaantumista.

Mikäli Kaupan Kohteella havaittaisiin ennen tämän kaupan solmimista syntynyttä maaperään likaantuneisuutta ja maaperää pitää kunnostaa, vastaa Ostajan ja Myyjän välisessä oikeussuhteessa Myyjä maaperän kunnostamisesta aiheutuvista tavanomaisen uudisrakentamisen kaivu- ym. töiden ylittävistä lisäkustannuksista. Mahdollinen kunnostus tehdään teknis-taloudellisesti kokonaisedullisimmalla tavalla noudattaen työssä ympäristöviranomaisten lupamääräyksiä. Selvytyden vuoksi Myyjä ja Ostaja toteavat, että ensisijaisesti likaantuneen maaperän kunnostamisesta on aina vastuussa likaantumisen aiheuttaja, eikä tällä kauppaehdolla miltään osin vapauteta mahdollista likaantumiseen aiheuttajaa tai alueen haltijoita sopimusehtoihin tai alueen hallintaan perustuvasta puhdistus- tai kustannusvastuusta.

12. Ostaja hyväksyy Kaupan Kohteen siinä kunnossa ja sellaisena kuin se on kaupantekohetkellä. Ostaja ja Myyjä toteavat, että kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

6. Voimaantuleminen

Tämä kiinteistönkauppa tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat tämän kauppakirjan allekirjoittaneet.

7. LPA-alueen luovutus

Myyjä sitoutuu luovuttamaan toistaiseksi Myyjän omistukseen jäävän korttelin 51 tulevia tontteja n:o 7, n:o 8 ja n:o 9 palvelevan vahvistetun asemakaavan mukaisen LPA- alueen ilman eri korvausta yhteisesti Ostajalle ja MTV-Palvelukiinteistöt Oy:lle tai niiden yhdessä ni-

meämälle taholle. LPA-alueen luovutus tehdään viivytyksettä sen jälkeen, kun viimeksi mainitut ovat yhteisesti ilmoittaneet Myyjälle alueen luovutuksensaajan tai -saajat ja muut luovutuksen muotoa koskevat, keskenään sopimansa seikat. Ostaja sopii yhdessä muiden korttelin 51 tontinomistajien kanssa LPA-alueen rakentamisesta, käytöstä ja ylläpidosta.

8. Riitaisuudet

Tähän kauppakirjaan ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lainsäädäntöä. Kaikki tätä sopimusta koskevat erimielisyydet, joita ei voida muuten sopia, ratkaistaan suomen kielellä yksijäsenisessä välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaan Helsingissä.

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

Helsingissä 2. päivänä kesäkuuta 2006

KAPITEELI OYJ

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ossi Hynynen
toimitusjohtaja

YIT RAKENNUS OY

perustettavien yhtiöiden lukuun

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ilpo Jalasjoki
toimitusjohtaja

Kaupanvahvistajan lauseke

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Ossi Hynynen luovuttajan Kapiteeli Oyj:n puolesta ja Ilpo Jalasjoki luovutuksensaajan perustettavien yhtiöiden lukuun toimivan YIT Rakennus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä 2. päivänä kesäkuuta 2006

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ari Lagerstedt
mittausteknikko
Helsingin kaupunki
julkinen kaupanvahvistaja 0919/3



LIITE 1

Kapiteeli Oyj:n ja YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun väliseen kauppakirjaan 2.6.2006.

