

KAUPPAKIRJA

Myyjä Y-tunnus Osoite	Kapiteeli Oyj ("Myyjä") 1508521-1 Pieni Roobertinkatu 7, PL 204 00131 Helsinki
Ostaja Y-tunnus Osoite	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola ("Ostaja") 0201103-7 02010 Tapiola
Kaupan kohde	Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Keski-Pasila) korttelin 55 tontti n:o 1 (kiinteistötunnus: 91-17-55-1). Kaupan kohteen pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 3,2017ha. Kaupan kohteena olevalla maapohjalla sijaitsevat rakennukset eivät kuulu kaupan kohteeseen, vaan ne ovat Helsinki Halli Oy:n omistuksessa.
Kauppahinta	Kauppahinta on viisimiljoonaakahdeksansataatuhatta (5.800.000) euroa.
Maksuehdot	Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan 2.10.2006 Kapiteeli Oyj:n Sampo Pankin tilille 800018-70637429. Mikäli kauppahinnan maksu viivästyy, maksaa Ostaja viivästyneelle erälle laillisen viivästyskoron eräpäivästä maksupäivään.
Muut ehdot	1. Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun koko kauppahinta, mahdollisine viivästyskorokoineen, on maksettu. Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, jäljempänä mainittu vuokrasopimus huomioiden, kun koko kauppahinta, mahdollisine viivästyskorokoineen, on maksettu.

2. Ostaja on tutustunut 30.6.2006 päivättyihin kaupan kohdetta koskeviin lainhuuto- ja rasiustodistukseen sekä kiinteistörekisteriotteeseen. Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu velkakiinnityksiä.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan kaupan kohteeseen ei ole perustettu rasitteita. Ostaja on kuitenkin tietoinen kaupan kohdetta koskevista Ra-tahallintokeskuksen, Helsingin kaupungin ja Helsinki Halli Oy:n välisistä järjestelyistä koskien mm. väestönsuojaa, pysäköintiä, viemäreitä, johto- ja sekä kulkuoikeuksia.

Ostaja on tutustunut kaupan kohteen ja sen ympäristön kaavamääräyk-siin ja kaavakarttaan. Kaupan kohde sijaitsee asemakaava-alueella ja sen asemakaavamerkintä on Y (yleisten rakennusten korttelialue).

3. Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteeseen ja sen rajoihin.

Ympäristösuojelulain (86/2000) 104 §:n viitaten Myyjä toteaa, että kau-pan kohde on ollut vuokralaisen hallinnassa urheilun ja kulttuurin moni-toimihallihallin tonttialueena.

Ostaja on tutustunut Jaakko Pöyry Infran 27.4.2006 tekemään kaupan kohdetta koskevaan maaperätutkimukseen, jonka mukaan kaupan koh-teella ei ole todettu pilaantuneisuutta.

Edellä todetut seikat on huomioitu kauppahinnassa ja Ostaja hyväksyy kaupan kohteen siinä kunnossa ja sellaisena kuin se on kaupantekohet-kellä. Ostaja ja Myyjä toteavat, että kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

4. Kaupan kohde on vuokrattu Helsingin kaupungille 2.4.1996 allekirjoite-tusta maanvuokrasopimuksesta ilmenevin ehdoin. Helsingin kaupunki on vuokrannut tontin edelleen alivuokraajalle Helsinki Halli Oy:lle 2.4.1996 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Ostaja on tutustunut maanvuokrasopimukseen ja alkuaan Suomen valtion ja Helsingin kau-pungin välinen 2.4.1996 päivätty maanvuokrasopimus kaikkine oikeuk-sineen ja velvollisuuksineen siirtyy Ostajalle kohteen omistusoikeuden siirtyessä. Ostaja kuittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin vastaanot-taneensa em. vuokrasopimuksen.

Ostaja saa hyväkseen vuokrasopimusten mukaiset vuokratuotot omis-tusoikeuden siirtymisestä alkaen. Tontinvuokra loppuvuodelta 2006 las-kutetaan heinäkuussa: Myyjä maksaa Ostajan tilille erittelyn mukaisesti vuokran omistusoikeuden siirtymisestä alkaen.

5. Ostaja ja Myyjä vastaavat kaupan kohteen kuluista omistusajoiltaan.

Myyjä vastaa vuonna 2006 maksuun pantavasta kaupan kohteena ole-van maapohjan kiinteistöverosta: Myyjä maksaa kiinteistöveron koko-naisuudessaan veronsaajalle ja Myyjällä on oikeus periä kiinteistövero vuokralaiselta vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Myyjä on oikeutettu saamaan hyväkseen mahdollisesti haettavat ja saatavat kiinteistöveron palautukset, siltä osin kuin niitä saadaan kaupantekovuodelta tai sitä edeltäviltä vuosilta.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtymässä.

6. Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtainta eikä irtaimen myynnistä ole tehty eri sopimusta tämän kaupan yhteydessä.
7. Ostaja vastaa kiinteistön lainhuudatuskuluista ja kaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä 30. päivänä kesäkuuta 2006

KAPITEELI OYJ

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kari Koivu
johtaja

Markku Mikala
myyntipäällikkö

KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ TAPIOLA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Hannu Turakainen
valtakirjalla

Kaupantahvistajan lauseke

Julkisena kaupantahvistajana todistan, että Kari Koivu ja Markku Mikala luovuttajan Kapiteeli Oyj:n puolesta ja Hannu Turakainen valtakirjalla luovutuksensaajan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolan 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 30. päivänä kesäkuuta 2006

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PETER ULJEMARK
julkisen notari
notarius publicus
706M2, p. 6954 4222

