

ESISOPIMUS

16.12.2005

Allekirjoittaneet, Keskinäinen työeläkevakuutusosakeyhtiö Varma (jäljempänä Varma) ja Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1 (jäljempänä Yhtiö) ja seuraavat osakkaat (jäljempänä osakas tai osakkaat):

Oy Alko Ab	Heidelhofintie 2	01300 VANTAA
XXXXXXXX	XXXXXXXXXX X	HELSINKI
Helsingin kaupunki Kiinteistövirasto		
	Pohjoisesplanadi5	00170 HELSINKI
Helsingin Osuuskauppa Elanto PL 53		00441 HELSINKI
Medusa Produktion Oy Hagelstamintie 16 A 15		01520 VANTAA
XXXXXXX	XXXXXXXXXX	HELSINKI
Rautakirja Oy	Koivuvaarankuja 2	01640 VANTAA
Yim Cheuk-Hung Oy	Ristiaallokko 4 C 74	02320 ESPOO

ovat tänään tehneet seuraavan esisopimuksen koskien Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1:n osakkeiden luovutusta ja rakennuksen purkamista. Yhtiön osakkaiden rahoitusvastike- ja omistusosuudet on esitetty liitteessä nro 2.

1. Lähtötilanne

Osapuolet toteavat, että Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1 on yllä lueteltujen osakkaiden omistama yhtiö ja että Yhtiö on vuokrannut tontin nro 2 Helsingin kaupungin 43. kaupungin-osan korttelissa 43140 Helsingin kaupungilta 1.1.1959 alkaneella ja 31.12.2009 päättyvässä sopimuksella. Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1:n osakepääoma on tällä hetkellä 3.885,14 euroa eli ei täytä osakeyhtiölain edellyttämää vähimmäismäärää.

2. Sisältö

Tällä esisopimuksella osakkaat ja Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1 sitoutuvat luovuttamaan kaikki kiinteistön osakkeet ja huoneistojen hallinnan Varmalle tämän sopimuksen ja sen liitteenä olevan kauppa kirjaluonnoksen mukaisin ehdoin (Liite 1).

Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1 ja osakkaat vastaavat siitä, että yhtiön osakepääoma vastaa osakeyhtiölain edellyttämää vähimmäispääomaa osakkeiden omistuksen siirtyessä Varmalle tai sen tytäryhtiölle, mikäli osakkeiden omistus ja hallintaoikeuden siirtymishetkellä osakeyhtiölain tai sen siirtymäsäännösten mukaan osakepääoma tulee korottaa. Yhtiön kaikki osakkaat luovuttavat samanaikaisesti omistamiensa osakkeiden omistusoikeuden ja hallintaoikeuden Varmalle tai sen tytäryhtiölle 31.12.2007. Kukin osakas vastaa siitä, että sen omistamat tilat tulevat vapaana Varman hallintaan osakkeiden omistusoikeuden siirtymisessä. Myös kiinteistöyhtiö vastaa siitä, että sen hallitsemat tilat tulevat vapaana Varman hallintaan osakkeilla hallittavien tilojen omistusoikeuden siirtymisessä. Todetaan, että kukin osakas vastaa vuokraamiensa tilojen vuokranantajan velvoitteista ja arvonlisävero tai muista seuraamuksista. Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1 ilmoittaa, ettei yhtiön omistamassa kiinteistössä ole sen toimesta toteutettu kiinteistön uudisrakentamista tai perusrakentamista, josta aiheutuisi Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1:lle arvonlisäverolain 33 §:n mukaista palautusvelvollisuutta.

Helsingin kaupunki on ilmoittanut, ettei se jatka 2009 paattuvaa maanvuokrasopimusta ja että tulee myymään Varmalle tai sen tytäryhtiölle tontin nro 2 Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan korttelissa 43140.

Helsingin kaupunki ja Varma käynnistävät tontille asemakaavan muutoksen siten, että tontin pääkäyttötarkoitus on asuminen ja rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen voidaan sijoittaa liiketiloja, mm. ravintolatiloja.

Helsingin Osuuskauppa Elannolla, Rautakirja Oy:llä ja Yim Cheuk-Hung Oy:llä on oikeus saada vuokralle asemakaavamuutoksen mukaiselle uudelle tontille rakennettavan rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liiketilaa käyväällä vuokratasolla ja muutoinkin normaalein ehdoin. Varma tarjoaa näille osakkaille tiloja vuokrattavaksi rakennussuunnitteluvaiheessa hyvissä ajoin ennen kohteen valmistumista ja kolmannelle tapahtuvaa vuokrausta ja osakkaan tulee ilmoittaa kahden kuukauden kuluessa Varman esittämästä tarjouksesta käyttääkö tätä ensisijaista vuokrausoikeuttaan.

3. Osakkeiden kauppahinta

Osakehuoneistot luovutetaan oheisen luettelon (Liite 2) mukaiseen kauppahintaan 14.638 euroa. Kauppahinta muodostuu osakkeiden nettotuotosta suhteutettuna jäljellä olevaan maavuokra-aikaan vähennettynä **purkukustannuksilla**.

Kauppahinnan lisäksi Varma maksaa Helsingin Osuuskauppa Elannolle 138.948 euron (alv 0 %) suuruisen korvauksen, lisättyinä arvonlisäverolla (22 %), huoneiston nro 1 (364 m²) liiketulon menetyksestä.

Kauppahinta ja korvaus maksetaan vapaan hallintaoikeuden ja omistusoikeuden siirtyessä kaupantekotilaisuudessa.

4. Vastuu kohteen maaperästä

Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1 on vuokrannut 5.3.1959 päivätyllä vuokrasopimuksella tontin 91-43-140-2 Helsingin kaupungilta ja vuokrasopimuksen mukaan on vuokrakauden päätyttyä velvollinen omalla kustannuksellaan poistamaan tontilla olevat rakennukset sokkeleineen ja muut laitokset. Maa ja Vesi Oy on laatinut tontista 30.11.2005 päivätyn ympäristöriskien arvioinnin, jonka mukaan kohteen maaperä ei ole pilaantunut öljyllä tai liuotimilla. Yhdestä tutkimuspisteestä löytyi SAMSE-ohjearvotason ylittävä pitoisuus lyijyä, mutta muilta osin tulokset olivat alle raja-arvojen. Täytöstä mahdollisesti löytyy pistemäisiä pilaantuneita kohtia, mutta huomattavaa maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta pidetään epätodennäköisenä. Osapuolet sopivat, että mikäli rakennuksen purkamisen yhteydessä tai muutoin ilmenee ennen kaupantekoa maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana tapahtunutta yhtiön vastuulla olevaa tai sen osakkaiden aiheuttamaa maaperän saastumista, osakkaat vastaavat rahoitusvastikeperusteisesti kustannuksellaan maaperän puhdistamisen aiheuttamista kuluista mukaan lukien kuljetus ja loppusijoitus. Mikäli tällaisesta ennen kaupantekoa maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana tapahtuneesta pilaantumisesta on aiheutunut vahinkoa kolmannelle, vastaa vahingoista osapuolten välisessä sopimussuhteessa osakkaat rahoitusvastikeperusteisesti siinäkin tapauksessa, että tällainen maaperän saastuminen ja sen aiheuttama vahinko havaitaan vasta ostajan omistusaikana. Ostajan tulee ilmoittaa mahdollisesta maaperän saastumisesta osakkaille viimeistään 1,5 vuoden kuluessa Hiihtäjätie 1:n rakennuksen purkutöiden aloitusajankohdasta tai 1,5 vuoden kuluessa alueen asemakaavamuutoksensaantua lainvoiman sen mukaan, kumpi toimenpide myöhemmin toteutuu, kuitenkin viimeistään 31.12.2009. Tämän ajankohdan

jälkeen mahdollisesti ilmenneestä maaperän saastumisesta vastaa kukin osakas aiheuttamansa saastumisen osalta yksin ympäristösuojelulain mukaisesti, kuitenkin niin, että lain mukainen näyttövelvollisuus on ostajalla.

5. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus allekirjoitetaan samassa yhteydessä Varman tai sen tytäryhtiön ja Helsingin kaupungin allekirjoittaman kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa, jossa sovitaan 43. kaupunginosan korttelin nro 43141 tonista nro 1 ja korttelin 43140 tontista nro 2 asemakaavan muutoksen jälkeen muodostuvan alueen myymisestä Varmalle tai sen tytäryhtiölle.

Tämä sopimus tulee voimaan heti kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja päättyy, mikäli kaikki osakkaat eivät ole 31.12.2007 mennessä luovuttaneet osakkeidensa omistusoikeutta Varmalle. Mikäli kaikki osakkeenomistajat eivät ole 31.12.2007 mennessä luovuttaneet osakkeidensa omistus- ja hallintaoikeutta, kaupanteosta kieltäytynyt osakas maksaa seuraavassa kappaleessa mainitut vahingonkorvaukset ja sopimussakon. Mikäli Helsingin kaupunginvaltuusto ei ole lainvoimaisesti hyväksynyt Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1:n vuokraaman tontin nro 1 myymistä Varmalle sekä myös muita tähän esisopimukseen liittyviä kaupan ehtoja neljän kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, tai mikäli 30.6.2007 mennessä Helsingin kaupunki on ilmoittanut, ettei alueella vireillä olevan asemakaavamuutosprosessin eteenpäin viemiselle ole edellytyksiä eikä asemakaavamuutos täten tule saamaan lainvoimaa päättyy tämä sopimus ilman sopimussakkoja/tai vahingonkorvausvelvollisuutta.

Mikäli osakas jättää täyttämättä tassa sopimuksessa mainitun ehdon myydä omistamansa osakkeet Varmalle, suorittaa osakas Varmalle sopimussakkoa 50.000 euroa sekä korvaa lisäksi Varmalle mahdolliset välittömät vahingot siltä osin kun niiden määrä ylittää edellä mainitun sopimussakon. Lisäksi osakas, joka on jättänyt tassa sopimuksessa mainitun ehdon täyttämättä korvaa muille osakkaille kullekin aiheutuneiden vahinkojen määrän.

Mikäli Varma ei sopimuksessa mainittujen ehtojen täytyessä osta yhtiön kaikkia osakkeita, suorittaa Varma osakkaille rahoitusvastikeperusteisestisopimussakkoa yhteensä 50.000 euroa sekä korvaa lisäksi osakkaille mahdolliset välittömät vahingot siltä osin kun niiden määrä ylittää edellä mainitun sopimussakon määrän.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Kaikki tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Ne mahdolliset erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät ole voineet päästä keskenään yksimielisyyteen, käsittelee ja ratkaisee sopijapuolten valitsema yksi (1) välimies.

Elleivät sopijapuolet, asianosaisen saatua välimiesmenettelystä annetun lain 12 §:n mukaisen kehotuksen, ole neljäntoista (14) vuorokauden kuluessa valinneet välimiestä, määrää Keskuskauppakamari asianosaisen hakemuksesta ja toista kuultuaan valimiehen.

Tätä sopimusta on tehty (10) samansisältöistä kappaletta, yksi jokaiselle tämän sopimuksen osapuolelle. Sopimus astuu voimaan kun kaikki alla mainitut ovat sen allekirjoittaneet.

Helsingissä huhti kuun 7 päivänä 2006.

KESKINÄINEN TYÖELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ

VARMA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jonna Kuokkanen

Matti Viitala

KIINTEISTÖ OY HIIHTÄJÄNTIE 1

XX
XX
XX

KIINTEISTÖ OY HIIHTÄJÄNTIE 1:N OSAKKEENOMISTAJAT:

1.2.2006

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oy Alko Ab

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Helsingin kaupunki Kiinteistövirasto

24.1.2006

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Medusa Produktion Oy

Helsinki

XX
XX

Rafitakirja Oy

1.2.2006

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XX
XX

Helsingin Osuuskauppa Elanto

XX

XX

XX
XX

Yim Cheuk-Hung Oy

16.12.2005
Esisopimuksen liite nro 1

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Osakas x
osoite:
kotipaikka:
Y-tunnus:

OSTAJA

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma (tai Varman tytäryhtiö)
PL 4
00098 VARMA
kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0533297-9

KAUPAN TAUSTAA

Tämä kauppa on osa järjestelyä, jolla Kiinteistö Oy **Hiihtäjätie 1** –nimisen yhtiö koko **osakekanta** siirtyy Ostajan **omistukseen** ja hallintaan. **Luovutuksista laaditun** esisopimuksen mukaan kaikki yhtiön osakkaat luovuttavat **omistamiensa** osakkeiden omistus- ja **hallintaoikeuden** samanaikaisesti ostajalle 31.12.2007. Kiinteistöyhtiön omistama sen **hallinnoimalla** vuokra-alueella sijaitseva rakennus puretaan ostajan toimesta ja tontin **pääkäyttötarkoitus pyritään** muuttamaan **asuinkäyttöön**. Helsingin kaupunki on ilmoittanut, ettei se jatka kiinteistöyhtiön omistaman tontin **maanvuokraoikeutta** 2009 jälkeen.

Osapuolet toteavat, että esisopimuksen ehdot ovat täyttyneet ja tämä kauppakirja voidaan allekirjoittaa.

KAUPAN KOHDE

Kiinteistö Oy **Hiihtäjätie 1** –nimisen yhtiön, Y-tunnus **0234610-1**, kotipaikka Helsinki osakkeet **nrot x -x**, jotka tuottavat yhtiöjärjestyksen mukaan oikeuden hallita huoneistoa **nro y yhtiön** omistamassa **liikerakennuksessa**, joka sijaitsee yhtiön vuokrasopimuksen **nojalla hallitsemalla** tontilla **nro 1** Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan korttelissa **n:o 43140**.

KAUPPAHINTA

Osakkeiden kauppahinta on **x (x)** euroa. Kauppahinta suoritetaan kaupantekotilaisuudessa myyjän **tilille** y ja **kuitataan** maksetuksi **tämän kauppakirjan allekirjoituksin**. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja **hallintaoikeus** kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

OSAKEKIRJOJENLUOWTUS

Osakekirjat luovutetaan ostajalle **siirtomerkinnöin** varustettuna kaupantekotilaisuudessa ja ostaja kuittaa ne **vastaanotetuksi** kauppakirjan **allekirjoituksella**.

VAARANVASTUU

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle **hallintaoikeuden** siirtyessä.

VASTUU YHTIÖVASTIKKEISTA JA KUSTANNUKSISTA

Myyjä vastaa kustannuksellaan **vastikkeista** ja muista huoneistoista **menevistä maksuista**, joiden peruste on syntynyt ennen omistusoikeuden siirtymistä. Myyjä **vastaa** myös kustannuksellaan ostajalle, jos Kiinteistö Oy **Hiihtäjätie 1** joutuu palauttamaan **myyjän** hallinta-aikana tekemiä vähennyksiä, jotka yhtiöjärjestyksen **mukaan (yhtiöjärjestyksen 7 §)** lasketaan osakkeiden **omistajan** arvolisäverovastikkeeseen. Yhtiöstä laaditaan **tilintarkastettu** väli tilinpäätös omistusoikeuden **siirtymisajankohdan** tilanteen mukaan kahden kuukauden **kuluessa** ko. ajankohdasta. Osapuolet toteavat, että lähtökohtana on, että **yhtiön** **rahoitusasema** on yhteisenä **luovutusajankohtana** nolla. Mikäli ilmenee **vastikkeella katettavia** yhtiöjärjestyksen mukaisia **vastikkeita** tai muita kuluja, jotka kohdistuvat omistusoikeuden **siirtymistä** edeltävään aikaan, vastaa Myyjä niistä maksamalla osuuttaan vastaavan osin **ylimääräistä** hoitovastiketta. Vastaavasti mikäli ilmenee, että myyjän omistus- ja hallinta-ajaltaan maksamat **vastikkeet** ylittävät vastaavalta ajalta kertyneet vastikkeella katettavat kulut, saa myyjä osuuttaan vastaavan **hoitovastikepalautuksen** Ostajalta.

VARAINSIIRTOVERO

~~Tämä~~ kaupasta **johtuvasta** varainsiirtoverosta vastaa **ostaja**.

TUTUSTUMINEN KAUPAN KOHTEESEEN

Ostaja ilmoittaa **tutustuneensa** Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1:n **yhtiöjärjestykseen** ja tilinpäätökseen vuodelta 2004, talousarvioon 2005 sekä **xx.xx.xxxx päivättyyn** isännöitsijäntodistukseen **liitteineen**.

Ostaja ilmoittaa tutustuneensa kaupan kohteena olevaan liikehuoneistoon ja hyväksyvänsä sen **siinä** kunnassa **kuin** se on **kaupantekohetkellä**. Ostaja ostaa huoneiston **purkaakseen** yhtiön rakennuksen edellä **kerrotulla tavalla**. Osapuolet toteavat, että yhtiön omistama rakennus on rakennettu 1960-luvulla ja ostaja on tietoinen, **että** se voi **sisältää** asbestia ja muita aikakaudelle **tyypillisiä** haitta-aineita. Myyjä ei vastaa muistakaan rakennusta koskevista virheistä.

VASTUU KIINTEISTÖ OY HIIHTÄJÄNTIE 1:N VUOKRAAMAN TONTIN MAAPERÄSTÄ

Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1 on vuokrannut 5.3.1959 päivättyllä vuokrasopimuksella tontin 91-43-140-2 Helsingin kaupungilta ja on velvollinen vuokrakauden päätyttyä omalla kustannuksellaan poistamaan tontilla olevat rakennukset sokkeleineen ja muut laitokset. Maa ja Vesi Oy on laatinut tontista 30.1.2005 päivätyn ympäristöriskien arvioinnin, jonka mukaan kohteen maaperä ei ole pilaantunut öljyllä tai liuottimilla. Yhdestä tutkimuspisteestä löytyi SAMSE-ohjearvotason ylittävä pitoisuus lyijyä, mutta muilta osin tulokset olivat alle raja-arvojen. Täytöstä mahdollisesti löytyy pistemäisiä pilaantuneita kohtia, mutta huomattavaa maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta pidetään epätodennäköisenä. Osapuolet sopivat, että mikäli rakennuksen purkamisen yhteydessä tai muutoin ilmenee ennen kaupantekoa maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana tapahtunutta yhtiön vastuulla olevaa tai sen osakkaiden aiheuttamaa maaperän saastumista, vastaavat Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1 :n 16.12.2005 päivätysissä esisopimuksessa mainitut osakkaat liitteestä 2 ilmenevien omistustensa suhteessa rahoitusvastikeperusteisesti kustannuksellaan Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1 :n maaperän puhdistamisen aiheuttamista kuluista mukaan lukien kuljetus ja loppusijoitus. Mikäli tällaisesta ennen kaupantekoa maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana tapahtunutta pilaantumisesta on aiheutunut vahinkoa kolmannelle, vastaavat vahingoista osapuolten välisessä sopimussuhteessa osakkaat rahoitusvastikeperusteisesti siinäkin tapauksessa, että tällainen maaperän saastuminen ja sen aiheuttama vahinko havaitaan vasta ostajan omistusaikana. Ostajan tulee ilmoittaa mahdollisesta maaperän saastumisesta osakkaille viimeistään 1,5 vuoden kuluessa Hiihtäjätie 1:n rakennuksen purkutöiden aloitusajankohdasta tai 1,5 vuoden kuluessa alueen asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman sen mukaan, kumpi toimenpide myöhemmin toteutuu, kuitenkin viimeistään 31.12.2009. Tämän ajankohdan jälkeen mahdollisesti ilmeneestä maaperän saastumisesta vastaa kukin osakas aiheuttamansa saastumisen osalta yksin ympäristösuojelulain mukaisesti, kuitenkin niin, että lain mukainen näyttövelvollisuus on ostajalla.

Osapuolet toteavat, että vastaava maaperäehto on jokaisessa Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1 :n 16.12.2005 päivätysissä esisopimuksessa mainittujen osakkaiden kanssa tehdyssä osakekaupassa.

OSAPUOLTEN VAKUUTUKSET

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaiken olennaisen tiedon kaupan kohteesta, ja ostaja ilmoittaa saaneensa kaiken haluamansa tiedon kaupan kohteesta.

Myyjä ilmoittaa, ettei Myyjä ei ole toteuttanut kyseessä olevan huoneiston osalta kiinteistön uudisrakentamista tai perusparantamista,

josta aiheutuisi myyjälle tai Kiinteistö Oy Hiihtäjätie 1:lle
arvonlisäverolain 33 §:n mukaista palautusvelvollisuutta.

KAUPPAKIRJAN KAPPALEET

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi myyjälle
ja yksi ostajille.

Helsingissä kuun päivänä 2006
