

# 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 MTV-Palvelukiinteistöt Oy ("Ostaja")  
Y-tunnus 0729694-0  
Ilmalantori 2, 00240 Helsinki

## 2. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on liitteenä 1 olevaan karttaan punaisella merkitty noin 17 086 m<sup>2</sup> suuruinen määräala Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelin 17051 tontista n:o 5 ja noin 18 m<sup>2</sup> suuruinen määräala Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelin 17051 tontista n:o 1 (jäljempänä yhdessä "Kaupan Kohde").

kiinteistötunnukset: 91-17-51-5, määräala  
91-17-51-1, määräala

Kaupan kohteena oleva määräala muodostaa kokonaisuudessaan Helsingin kaupunginvaltuuston 30.11.2005 hyväksymän asemakaavan mukaisen 17. kaupunginosan korttelin 51 tontin n:o 8 ja pääosan tontista n:o 6. Myyjä huolehtii siitä, että tulevaan tonttiin n:o 6 kuuluva noin 260 m<sup>2</sup> suuruinen alue nykyisestä katualueesta luovutetaan myöhemmin Ostajalle ilman eri korvausta Myyjän ja Helsingin kaupungin välisessä 29.11.2005 solmitussa sopimuksessa sovituin tavoin. Ko. noin 260 m<sup>2</sup> alueen arvo on huomioitu tämän kauppasopimuksen kauppahinnassa.

Ostaja omistaa entuudestaan Kaupan Kohteella sijaitsevat rakennukset.

### 3. Kauppahinta

Kauppahinta on kahdeksantoistamiljoonaakuusisataakaksikymmentäneljätuhattakahdeksansataaviisikymmentäkuusi (18 624 856) euroa.

### 4. Maksuehdot

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekopäivänä heti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Myyjän pankkitilille Sampo 800018-70637429.

Mikäli kauppahinnan maksu viivästyy, maksaa Ostaja viivästyneelle erälle viivästyskorkoa 16 % vuotuisen korkokannan mukaan eräpäivästä maksupäivään.

### 5. Muut ehdot

Tämän kiinteistönkaupan muut ehdot ovat seuraavat:

1. Omistusoikeus Kaupan Kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Ostaja on hallinnut Kaupan Kohdetta entuudestaan maanvuokrasopimuksen perusteella.

2. Ostaja on tutustunut 5.12.2005 päivättyihin Kaupan Kohdetta koskeviin lainhuuto- ja rasiustodistuksiin sekä kiinteistönrekisteriotteisiin. Rasiustodistuksista ilmenevin tavoin Kaupan Kohteeseen ei ole vahvistettu velkakiinnityksiä.

Rasiustodistuksesta ilmenevin tavoin Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelin 51 tontteihin n:o 5 ja n:o 1 kohdistuu maanvuokraoikeus (laitostunnus 91-17-51-1-L2), jossa vuokramiehenä on Ostaja. Ko. vuokraoikeus lakkaa, kun Kaupan Kohteen omistusoikeus siirtyy Ostajalle ja Myyjä hyvittää Ostajalle kuluvan vuoden vuokrasta suhteellisen osuuden 14.12.-31.12.2005 väliseltä ajalta. Ostaja sitoutuu viipymättä omalla kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että vuokraoikeutta koskeva merkintä poistetaan tonteista n:o 5 ja n:o 1. Myyjä ja MTV Oy solmivat tämän kaupan yhteydessä uuden, toistaiseksi voimassa olevan maanvuokrasopimuksen, jolla Myyjä vuokraa omistukseensa jäävältä tontin n:o 5 osuudelta alueita MTV Oy:lle käytettäväksi autopaikoituksen tarpeisiin.

Ostaja on tutustunut Kaupan Kohteen kaavatilanteeseen ja kaavamääräyksiin. Ostaja on tutustunut sekä voimassa olevaan asemakaavaan, että Helsingin kaupunginvaltuuston 30.11.2005 hyväksymään asemaakaavan muutokseen, joka ei ole vielä tullut lainvoimaiseksi.

Myyjä vakuuttaa, että Kaupan Kohteeseen ei kohdistu tonttien kiinteistörekisterin otteista ilmenemättömiä rasitteita. Ostaja on tietoinen Kaupan Kohteella sijaitsevista johtotunneleista.

3. Ostaja ja Myyjä vastaavat Kaupan Kohteen kuluista omistusajoiltaan. Ostaja on suorittanut Kaupan Kohteen kiinteistöveron päättyvän maanvuokrasopimuksen perusteella, eikä tämän kaupan vuoksi tehdä kuluvalta tai aiemmilta vuosilta kiinteistöveron osalta mitään hyvityksiä puolin taikka toisin. Kiinteistöveron veronoikaisun vuoksi mahdollisesti saatavan palautuksen osalta Myyjä tekee Ostajalle hyvityksen päättyvässä maanvuokrasopimuksessa sovituin tavoin.

4. Vaaranvastuu Kaupan Kohteeseen siirtyy Ostajalle kaupantekohetkellä.

5. Tätä kaupaa 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 sitoutuu omalla kustannuksellaan purkamaan Myyjän omistukseen jäävällä tontin n:o 5 osalla sijaitsevat omistamansa rakennuksen osan, osan pysäköintikannesta ja niihin liittyen tarvittavat tekniikat ja rakennelmat sekä kunnostamaan A-talon eteläsivun julkisivun muutetun asemakaavan mukaiseen kuntoon. Ostaja sitoutuu irtisanomaan purettavissa rakennuksissa olevien toimitilojen vuokrasopimukset välittömästi, kun Kapiteeli tai kolmas taho, jolle Kapiteeli omistukseensa jääviä tontin n:o 5 osia luovuttaa, on tästä ilmoittanut, sekä aloittamaan purkutyöt heti vuokrasopimusten päättymisen jälkeen sekä saattamaan purkamisen päätökseen viivytyksettä. Ostaja vakuuttaa, että irtisanottavien vuokrasopimusten irtisanomisaika on enintään kuusi (6) kuukautta. Sopimuspuolet toteavat, että vuokrasopimusten irtisanominen pyritään yhdessä ennakoimaan purkutöiden aloittamista varten. Sopimuspuolet toteavat edelleen, että purkamista ei ole tarkoitus tehdä ennen kuin se on välttämätöntä muutetun asemakaavan mukaisen rakentamisen tai ko. tontinosien muun käytön mahdollistamiseksi. Ostaja sitoutuu tekemään sanotut toimenpiteet hyvää rakennustapaa noudattaen ja ilman viivytyksiä. Myyjällä on myös oikeus tehdä sanotut toimenpiteet itse Ostajan kustannuksella, mikäli Ostaja ei ole viivytyksettä aloittanut toimenpiteitä sovittuna ajankohtana.

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan saattamaan purun yhteydessä kunkin tontilla n:o 5 sijaitsevan purettavan rakennuksen ja rakennuksen osan sekä rakennelman teknisesti toimivaan ja kaupunkikuvalliseen

ympäristöön sopivaan kuntoon. Sanotun vastuun piiriin kuuluvat mm. rakennusten tuenta, rakennusten päätyjen rakentaminen, julkisivut ja tekniset järjestelmät.

Sopimuspuolet toteavat, että Myyjän tarkoituksena on myydä tontin n:o 5 muutkin osat ja, että luovutuksensaajien tarkoituksena on toteuttaa ko. alueille kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus kerralla tai useammassa osassa. Ostajalla ei ole oikeutta mihinkään korvauksiin sanotun rakennusoikeuden toteuttamisen perusteella eikä myöskään oikeutta mihinkään korvaukseen purkamisen tai rakentamisen mahdollisesti aiheuttaman haitan perusteella lukuun ottamatta tilanteita, joissa vaatimukset perustuvat siihen, että Myyjä on rikkonut Helsingin kaupungin järjestyssääntöä tai muita sovellettavia viranomais-säädöksiä tai -määräyksiä.

Sopimuspuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät, että purkamisesta ja rakentamisesta aiheutuu haittaa Ostajan omistamissa rakennuksissa tapahtuvalle toiminnalle. Purkaminen ja rakentaminen pyritään toteuttamaan siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa.

Sopimuspuolet sopivat, että he ottavat tämän kohdan 8. mukaiset ehdot luovutuskirjoihin, joilla tontin n:o 5 osia siirretään kolmansille siten, että kolmannet osapuolet sitoutuvat ehtoja itseään koskevilta osin noudattamaan.

Ostaja on tutustunut Myyjän ja Helsingin kaupungin 29.11.2005 solmimaan Sopimukseen ja esisopimukseen. Myyjä siirtää tämän kauppakirjan allekirjoituksin em. sopimuksen muiden ehtojen kohdan 5. mukaiset oikeudet ja velvoitteet Ostajalle ja Ostaja muun ohella sitoutuu purkamaan tontilla n:o 5, tulevalla katualueella sijaitsevat rakennuksensa em. sopimuksessa sovitulla tavalla.

9. Sopimuspuolet sitoutuvat selvittämään ja perustamaan pysyvät rasitteet, jotka ovat tarpeen tontin n:o 5 vahvistettavan kaavan mukaiset rakennusoikeuden hyödyntämiseksi. Tällä hetkellä tiedossa olevia sanottuja rasitteita ovat ainakin asukas-pysäköinti liittyen LPA alueeseen ja läpikulku LPA alueelle/alueella.

## **6. Voimaantuleminen**

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

## **7. Riittäisyydet**

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 13.12.2005

KAPITEELI OYJ

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ossi Hynynen  
toimitusjohtaja

MTV-PALVELUKIINTEISTÖT OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mikko Räisänen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pertti Peltola

### Kaupanvahvistajan lauseke

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Ossi Hynynen luovuttajan Kapiteeli Oyj:n puolesta ja Mikko Räisänen sekä Pertti Peltola luovutuksensaajan MTV-Palvelukiinteistöt 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 13.12.2005

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PAULA OJANIEMI**  
julkinen notaari  
notarius publicus  
706M6, p. 6954 4222



# LIITE 1

Kapiteeli Oyj:n ja MTV – Palvelu kiinteistöt Oy:n väliseen kauppa kirjiaan 13.12.2005.

