

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ: Suomen valtio, jota edustaa
Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä Myyjä)
Y-tunnus 1503388-4
PL 237 (Lintulahdenkatu 5), 00531 Helsinki

OSTAJA: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera
perustamansa yhtiön lukuun (jäljempänä Ostaja)
Y-tunnus 0117086-1
Osoite PL 20 (Palkkatilanportti 1), 00241 Helsinki

KAUPAN KOHDE:

Kiinteistö Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 711 sijaitseva tontti nro 14 rakennuksineen (kiinteistötunnus 91-16-711-14).

Pinta-ala 10 569 m² 2.11.2006 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan.

Osoite Mannerheimintie 164, 00300 Helsinki

Rakennus Entinen keskusotilassairaala Tilkka, rakennettu pääosin vuosina 1936 ja 1965, bruttoala noin 16 173 m², tilavuus noin 55 500 m³, laajuustietoja ei ole tarkastusmitattu. Rakennus myydään peruskorjattavaksi.

Kaavoitustilanne Alueella on voimassa 24.5.2002 lainvoiman saanut asemakaavan muutos. Tontti kuuluu sairaalarakennusten korttelialueeseen (YS), rakennusoikeus 13 000 kem².

Tontilla sijaitseva rakennuskokonaisuus on suojeltu asemakaavalla. Kaava-merkinnät sr-1 ja sr-2.

KAUPPAHINTA: Kauppahinta on kahdeksanmiljoonaa kahdeksansataatuhatta (8 800 000) euroa.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

MUUT KAUPPAEHDOT:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinnasta kolmemiljoonaa (3 000 000) euroa maksetaan kaupantekopäivänä Myyjän tilille 800015-26563 siten, että kauppahintaerän maksu on kaupantekotilaisuudessa Myyjän riidattomasti todennettavissa.

Loppukauppahinta viisimiljoonaa kahdeksansataatuhatta (5 800 000) euroa maksetaan 31.12.2007 mennessä. Kaupanteon ja maksupäivän väliseltä ajalta ei makseta korkoa.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Vakuudet

Myyjä on hakenut myytävään kiinteistöön yhteismäärältään 8 000 000 euron kiinnitykset ja panttikirjat. Kiinnityshakemus on tehty merkinnöin, että panttikirjat saa käräjäoikeudesta luovuttaa vain Myyjälle, mistä Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen. Ostaja luovuttaa ja panttaa kaupantekohetkellä edellä mainitut panttikirjat Myyjälle maksamattoman kauppahinnan, viivästyskoron ja perimiskulujen maksamisen vakuudeksi erillisen panttaussitoumuksen mukaisesti. Kun kauppahinta mahdollisine korkoineen ja kuluneen on maksettu, luovuttaa Myyjä edellä mainitut panttikirjat Ostajalle.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupankohteeseen siirtyvät Ostajalle tämän kaupakirjan allekirjoituksella, ei kuitenkaan ennen kuin kauppahinnan ensimmäinen maksuerä 3 000 000 euroa on maksettu.

Rasitukset ja rasitteet

Myytävää tonttia koskien on voimassa 6.6.2003 allekirjoitettu sopimus korttelin 16711 eräiden tonttien välisistä kulkuoikeuksista, johtojen ja laitteiden sijoittamisesta ja mahdollisesta aidan rakentamisesta, sopimusta täsmennetty 29.12.2004.

Kiinteistö myydään muista kuin tässä kaupakirjassa sekä 1.11.2006 päivätyissä rasitustodistuksessa ja kiinteistörekisterin otteessa mainituista kiinnityksistä, panttauksista sekä muista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Osapuolet vastaavat kaupan kohteesta menevistä veroista ja maksuista omistusoikeudeltaan. Ostaja vastaa vahingosta, joka kaupakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutuu kaupankohteelle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun myyjästä riippumattoman syyn vuoksi. Ostaja sitoutuu vakuuttamaan kohteen alkaen kaupantekopäivästä, jolloin Myyjä irtisanoo vakuutuksensa.

Vuodelta 2006 maksuun pantavasta kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Myyjällä on palvelusopimus liittyen kiinteistön hoitoon ja turvallisuuteen. Myyjä pitää kustannuksellaan nämä sopimukset voimassa 31.12.2006 asti.

Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on suorittanut kiinteistöllä asiantuntijansa kanssa katselmuksia. Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on myös tarkastanut kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen. Ostaja on todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja eikä ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Vastuu rakennuksen kunnosta

Ostaja on huolellisesti tutustunut luovutuskohteeseen, tuntee kohteen ja on tutustunut kohteen teknistä kuvausta ja kuntoa koskeviin jäljempänä mainittuihin selvityksiin ja hyväksyy sen sellaisena kuin se kaupantekohetkellä on. Ostaja on tietoinen, ettei kuntoselvitystä tehtäessä ole tutkittu rakennuksen rakenteita. Ostaja hyväksyy, että rakennuksessa voi olla virheitä, joita ostaja ei ole ennen kaupantekoa voinut havaita, koska niiden havaitseminen on mahdollista vasta peruskorjaukset yhteydessä rakenteita avattaessa. Myyjä ei vastaa em. selvityksistä ilmenevistä tai piilevistäkään puutteista, haitoista, virheistä, vahingoista, pilaantumisesta tai haitta-aineista ym. poiston vaativista rakennusmateriaaleista tai muista korjaustarpeista, vaan Ostaja on huomioinut ne kauppahintaa määritellessään. Ostaja on tietoinen siitä, että pääosa rakennuksesta verkostoinen vaatii täydellisen peruskorjauksen mahdollisesti jopa täydellisen uusimisen.

Suojelu

Ostaja on tutustunut asemakaavan suojelumääräyksiin ja museoviraston suojelua koskevaan alustavaan muistioon 28.9.2004 ja museoviraston lausuntoon 18.9.2006 sekä ympäristöministeriön lausuntoon 26.9.2006. Ostaja on yhdessä Myyjän kanssa käynyt neuvotteluja museoviraston kanssa. Ostaja on tietoinen suojelutilanteesta ja sitoutuu noudattamaan museoviraston ohjeita asiassa.

Ostaja on tietoinen, että kopio kauppakirjasta toimitetaan välittömästi tiedoksi Uudenmaan ympäristökeskukselle suojeluun liittyviä toimenpiteitä mm. mahdollisen toimenpidekiellon antamista varten. Ostajalle on luovutettu kopio kiinteistön luovuttamista koskevista ympäristöministeriön ja museoviraston em. lausunnoista.

Ostaja sitoutuu palovakuuttamaan kiinteistön/rakennukset täyteen arvoonsa kaupantekopäivästä lukien.

Vastuu maaperän tai rakenteiden kunnosta

Myyjä ilmoittaa, että kohdetta on Myyjän omistusaikana käytetty sairaalayms. tarkoituksiin (sotilasaluetta) ja Myyjän tiedossa ei ole, että kohteen maaperä olisi pilaantunut tai rakenteet olisivat pilaantuneet. Myyjä ei vastaa maaperässä tai rakennuksen rakenteissa mahdollisesti ilmenevästä pilaantumisesta, saastumisesta tai haitta-aineista, poistettavasta rakennusmateriaalista tai muusta vastaavasta, vaan Ostaja ilmoittaa huomioineensa niiden mahdollisen ilmenemisen kauppahintaa määritellessään.

Saadut tiedot

Ostaja on tutustunut seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutorekisterin ote 1.11.2006
- rasiustodistus 1.11.2006
- kiinteistörekisterin ote 1.11.2006
- kaavakartat ja -määräykset
- rakennuksesta tehty kuntoarvio 20.2.-28.2.2006 (Jaakko Pöyry Infra)

- sopimus 6.6.2003 ja sen täsmennys 29.12.2004 (kulkuoikeudet, johtojen ja laitteiden sijoittaminen ja mahdollinen aidan rakentaminen) korttelin 16711 eräiden tonttien välillä
- muistio katselmuksesta 22.6.2006 (kiinteistöstä poistettava materiaali)
- museoviraston suojelua koskeva muistio 28.9.2004
- museoviraston lausunto 18.9.2006
- ympäristöministeriön lausunto 26.9.2006

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla liittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät samalla hetkellä kun kiinteistön/rakennusten hallinta siirtyy. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta asianomaisille laitoksille.

Johdot, kaapelit, yhteiset rakenteet yms.

Ostaja ilmoittaa olevansa tietoinen, että viereinen tontti nro 13 (kiinteistö-tunnus 91-16-711-13) on tarkoitus myydä perustettavan yhtiön lukuun Oy Alfred A. Palmberg Ab:lle. Ostaja sopii tontin nro 13 omistajan kanssa mahdollisesti tarpeellisten yhteisten autopaikka- ja kulkujärjestelyjen sekä tuki-, kansi- yms. rakennelmien rakentamisesta, kunnossapidosta ym. yhteistyöstä samoin kuin sanotulta tontilta mahdollisesti poistettavaksi tulevien tai sen kautta johdettavien uusien johtojen ja kaapeleiden yms. siirtämisestä, poistamisesta tai rakentamisesta. Myyjällä ei ole miltään osin velvollisuutta osallistua edellä tarkoitetuista toimenpiteistä aiheutuviin kustannuksiin.

Tilapäissopimukset

Ostaja hyväksyy sen, että Sotilaslääketieteen Keskus jatkaa sen käyttöön toistaiseksi luovutettujen noin 50 m²:n suuruisten huonetilojen käyttöä magneettikuvien tallennus- ja siihen liittyvään toimintaan enintään 31.12.2006 saakka. Tarkemmista ehdoista tilojen käyttäjä sopii Ostajan kanssa.

Lisäksi Ostaja ilmoittaa olevansa tietoinen, että myytävän tontin alueella sijaitsevia autopaikkoja on käytetty tilapäisesti Kansanterveyslaitoksen tarpeisiin. Käyttöoikeuden mahdollisesta jatkamisesta Kansanterveyslaitos sopii tarvittaessa erikseen Ostajan kanssa.

Irtaimisto

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta vähäarvoista irtainta omaisuutta lukuun ottamatta irtaimistoa.

Siltä osin kuin tilojen aiempi käyttäjä Sotilaslääketieteen Keskus ei ole mahdollisesti poistanut rakennuksesta omistamaansa varavoimageraattoria sekä leikkaussalin autoklaavia ja muita Ostajalle luovutetussa muistiossa 22.6.2006 poistettavaksi edellytettyä irtaimistoa kauppakirjan allekirjoitus-päivään mennessä, Myyjä huolehtii ja vastaa siitä, että ko. irtaimisto poistetaan rakennuksesta Ostajan edellyttämässä aikataulussa viimeistään kuitenkin

kin 31.12.2006 mennessä. Ostaja ja Sotilaslääketieteen Keskus voivat sopia ko. omaisuuden jättämisestä joltain osin paikoilleen Ostajan omaisuudeksi, jolloin Myyjän em. vastuu poistuu.

Etuostolaki

Osapuolet ovat tietoisia etuostolain määräyksistä.

Osapuolet vakuuttavat, etteivät ole tehneet kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana sellaisia kiinteistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolaissa mainitussa tarkoituksessa.

Yhtiön perustaminen

Todetaan että Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera on 25.10.2006 perustanut Kiinteistö Oy Tilkan Sairaala -nimisen yhtiön (Y-tunnus 2070540-3) omistamaan ja hallitsemaan myytävää tonttia ja tontilla olevaa rakennusta. Yhtiötä ei ole vielä rekisteröity (rekisteröinti vireillä).

Maksu kaupanvahvistuksesta

Ostaja maksaa tämän kaupan vahvistamisesta perittävän maksun.

Myyntipäätös

Tämä kauppa perustuu Senaatti-kiinteistöjen hallituksen 10.8.2006 ja valtioneuvoston 12.10.2006 tekemään päätökseen.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä 2. päivänä marraskuuta 2006

SUOMEN VALTION puolesta

SENAATTI, KIINTEISTÖT

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

~~Aulis Kohvakka~~
toimitusjohtaja

KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ETERA

perustamansa yhtiön lukuun

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

~~Kalevi Hemilä~~
toimitusjohtaja

Timo Sotavalta
kiinteistöjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että toimitusjohtaja Aulis Kohvakka luovuttajan puolesta sekä toimitusjohtaja Kalevi Hemilä ja kiinteistöjohtaja Timo Sotavalta luovutuksensaajan puolesta

ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sitä vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä marraskuun 2 päivänä 2006

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

