

541/07

1 (10)

KIINTEISTÖJEN KAUPPAKIRJA

1. OSAPUOLET

Myyjä Apteekkien Eläkekassa (jäljempänä "Myyjä")
Suomalainen työeläkekassa
Y-tunnus: 0116361-0
Osoite: Kalevankatu 13, 00100 Helsinki

Ostaja Sato-Asunnot Oy (jäljempänä "Ostaja")
Suomalainen osakeyhtiö, perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun
Y-tunnus: 1471718-4
Osoite: Panuntie 4, 00610 Helsinki

2. KAUPAN KOHTEET

- 1) Helsingin kaupungin 46 kaupunginosan korttelissa 158 sijaitseva tontti nro 1, tontilla sijaitsevine asuinrakennuksineen (kiinteistötunnus 91-46-158-11 jäljempänä "Kiinteistö 1"). Kiinteistö 1 sijaitsee osoitteessa Richard Nymanintie 3, 00370 Helsinki.
- 2) Helsingin kaupungin 46 kaupunginosan korttelissa 158 sijaitseva tontti nro 12, tontilla sijaitsevine asuinrakennuksineen (kiinteistötunnus 91-46-158-12 jäljempänä "Kiinteistö 2"). Kiinteistö 2 sijaitsee osoitteessa Piispantie 5, 00370 Helsinki.
- 3) Helsingin kaupungin 46 kaupunginosan korttelissa 158 sijaitseva tontti nro 13, tontilla sijaitsevine asuinrakennuksineen (kiinteistötunnus 91-46-158-13 jäljempänä "Kiinteistö 3"). Kiinteistö 3 sijaitsee osoitteessa Piispantie 3, 00370 Helsinki.
- 4) Helsingin kaupungin 46 kaupunginosan korttelissa 158 sijaitseva tontti nro 14, tontilla sijaitsevine asuinrakennuksineen (kiinteistötunnus 91-46-158-14 jäljempänä "Kiinteistö 4"). Kiinteistö 4 sijaitsee osoitteessa Piispantie 7, 00370 Helsinki.
- 5) Helsingin kaupungin 46 kaupunginosan korttelissa 140 sijaitseva tontti nro 21, tontilla sijaitsevine asuinrakennuksineen (kiinteistötunnus 91-46-140-21) jäljempänä "Kiinteistö 5"). Kiinteistö 5 sijaitsee osoitteessa Piispantie 8, 00370 Helsinki.

11

Alueelle, jolla kaupan kohteet sijaitsevat, on vahvistettu asemakaava. Kaikkien kaupan kohteina olevien kiinteistöjen (jäljempänä "Kiinteistöt") kaavan mukainen käyttötarkoitus on AK, eli asuinkerrostalojen korttelialue. Kiinteistöillä sijaitsevissa rakennuksissa on yhteensä 175 asuinhuoneistoa.

3. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kaksikymmentämiljoonaa viisisataatuhatta (20.500.000) euroa, joka maksetaan 2.4.2007 klo 12.00 mennessä Myyjän osoittamalle Nordea Pankissa olevalle tilille nro 127030-16183.

4. OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistusoikeus kaupan kohteisiin siirtyy Ostajalle kauppahinnan maksua vastaan. Mikäli kauppahinnan maksaminen viivästyy, Ostaja on velvollinen suorittamaan viivästyneelle summalle korkolain mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä maksun tapahtumiseen saakka.

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, jos Ostaja ei ilman tähän kauppakirjaan perustuvaa syytä suorita koko kauppahintaa viimeistään 7 vuorokauden kuluessa maksupäivästä.

5. HALLINNAN SIIRTYMINEN JA VAARANVASTUU

Kaupan kohteiden hallintaoikeus ja vaaranvastuu niiden osalta siirtyvät Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

6. VEROT, MAKSUT JA KUSTANNUKSET

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteisiin kohdistuvista korjaus-, hoito- ja ylläpitokustannuksista, maksettavista veroista, jälkiveroista, veronkorotuksista ja muista viivästysseuraamuksista sekä muista mahdollisista julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpannuista maksuista tai niihin verrattavista velvoitteista siltä osin, kuin ao. veron tai maksun peruste kohdistuu aikaan ennen 31.3.2007 eli 1.4.2007 alkaen kaikista kuluista vastaa Ostaja. Myyjä ja Ostaja vastaavat vuonna 2007 maksettavasta kiinteistöverosta omistusaikojensa mukaisessa suhteessa.

7. VUOKRASOPIMUSTEN SIIRTO, VUOKRAT JA MUUT TUOTOT

Myyjä siirtää Ostajalle omistusoikeuden siirtopäivänä kauppahinnan maksua vastaan kohdassa 9.8 tarkoitetut vuokrasopimukset ("Vuokrasopimukset") sekä oikeudet niihin liittyviin vakuuksiin. Vuokrasopimukset vakuuksineen siirtyvät Ostajalle ilman eri siirto-merkintää. Myyjä maksaa 30.4.2007 mennessä Ostajan ilmoittamalle tilille vuokralaisten suorittamat vuokravakuuksien määrät kokonaisuudessaan. Samanaikaisesti Myyjä maksaa Ostajalle ne vuokrat, jotka mahdollisesti ajalta 1.4.2007 jälkeen on vielä maksettu Myyjän tilille.

Myyjä saa hyväkseen Kiinteistöillä sijaitsevilla rakennuksissa olevien huoneistojen ja muiden tilojen vuokratuotot sekä muut mahdolliset kaupan kohteiden tuotot 31.3.2007 asti ja 1.4.2007 lukien ne kuuluvat Ostajalle.

8. VARAINSIIRTOVERO

Kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

9. MYYJÄN VAKUUTUKSET

9.1 Yleistä

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että sen Ostajalle antamat Data Room Index 26.3.2007 asiakirjaluettelossa (jäljempänä "Asiakirjaluettelo") mainittuun due diligence -materiaaliin sisältyvät tiedot ovat oikeat. Tähän Asiakirjaluetteloon kuuluvaan aineistoon, jonka Myyjä vakuuttaa oikeaksi, ei sisälly Rakennusten kuntoon liittyvä tekninen due diligence -raportti (Pöyry Building Service 14.12.2006 ja 3.1.2007), Optiplan Oy:n selvitys / kylpyhuoneet 19.2.2007 ja ympäristöselvitys / Pöyry Building Services Oy 5.2.2007, joihin liittyvistä vastuista on sovittu jäljempänä kohdissa 9.5 ja 9.7. Myyjä on parhaan tietonsa mukaan ilmoittanut Ostajalle kaikki tiedossaan olevat Kiinteistöihin tai niiden arvoon oleellisesti vaikuttavat seikat.

Myyjä ei anna Kiinteistöistä, niiden tulevasta hoito-, ylläpito- tai korjauskustannusten tasosta tai kohdassa 9.8 tarkoitetuista Vuokrasopimuksista tai niistä kaupanteon jälkeen kertyvästä kassavirrasta mitään muita sitoumuksia tai vakuutuksia kuin tässä kauppakirjassa on erikseen esitetty.

Ostaja on tietoinen siitä ja hyväksyy sen, että Kiinteistöt myydään tässä kauppakirjassa annettuja vakuutuksia koskevia seikkoja lukuun ottamatta ”sellaisina kuin ne ovat”.

Tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä Myyjä antaa seuraavat vakuutukset:

9.2 Omistusoikeus

Myyjällä on Kiinteistöihin laillinen saanto ja se on siten Kiinteistöjen laillinen omistaja ja Myyjällä on lainhuutotodistuksista 26.2.2007 ilmenevällä tavoin lainhuuto kiinteistöihin. Myyjällä on laillinen oikeus myydä ja luovuttaa Kiinteistöjen omistusoikeus ilman minkään kolmannen tahon lupaa tai hyväksyntää.

9.3 Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kiinteistöihin ei kohdistu panttikirjakiinnityksiä tai vastaavia rasituksia, mikä käy ilmi 26.2.2007 päivätyistä rasitustodistuksista.

9.4 Rasitteet ja muut käyttö- ym. oikeudet

Kiinteistöihin kohdistuu 26.2.2007 päivätyistä kiinteistörekisteriotteista ilmenevät rasitteet.

Kiinteistöihin kohdistuu lisäksi seuraavat, rekisteröimättömät rasitteet/käyttöoikeudet:

- sopimus jätekatoksen käytöstä.

Kiinteistöihin ei em. lisäksi kohdistu muita rasitteita tai kolmannen osapuolen oikeuksia, jotka perustuisivat esimerkiksi maankäyttö- tai kaavoitus sopimuksiin, rekisteröimättömiin rasite- tai käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin tai rakennussuojelua koskeviin päätöksiin tai määräyksiin.

9.5 Rakennukset

Kiinteistöihin kuuluvat rakennukset on kaikilta olennaisilta osiltaan rakennettu ja niitä on käytetty voimassa olevien rakennuslupa- ja kaavamääräysten, sovellettavan lainsäädännön sekä muiden viranomaismääräysten mukaisesti.

Myyjällä ei ole tiedossa, että Kiinteistöihin kohdistuisi muita kuin Pöyry Building Services Oy:n 14.12.2006 ja 3.1.2007 päivätyssä Condition Study Memorandum-nimisessä raportissa ja sen liitteissä ja Optiplan Oy:n selvityksessä / kylpyhuoneet 19.2.2007 esitettyjä olennaisia peruskorjaus- tai uusimistarpeita.

9.6 Kunnallistekniset liittymät

Myyjällä on voimassa olevat sopimukset koskien tarvittavaa kunnallis- ym. yhdyskuntatekniikkaa, kuten vesi- sähkö- ja kaukolämpöliittymiä. Kaikki tällaisiin sopimuksiin perustuvat maksut ja liityntäkustannukset ovat kaupantekohetkellä tulleet maksetuiksi. Em. liittymät kuuluvat kauppaan ja siirretään Ostajalle.

9.7 Ympäristö

Kiinteistöt ja niillä olevat Rakennukset ovat kaupantekohetkellä asuinkäytössä. Myyjän tiedossa ei ole, että Kiinteistöjen maaperä tai pohjavesi olisi kaupantekohetkellä pilaantunut tai että Kiinteistöjen maaperässä olisi päästöjä, jotka aiheuttavat maaperän tai pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Myyjä on teettänyt Pöyry Building Services Oy:llä ympäristöselvityksen 5.2.2007 ja Myyjän tiedon mukaan selvityksessä esitetyt tiedot pitivät paikkansa.

9.8 Vuokrasopimukset

Ostajalle luovutettujen talokohtaisten luetteloiden 26.3.2007 mukaiset vuokrasopimukset ("Vuokrasopimukset") ovat voimassa niissä esitettyjen ehtojensa mukaisesti. Myyjälle ei ole toimitettu muita Vuokrasopimuksia koskevia irtisanomis- tai purkuilmoituksia, kuin Ostajalle erikseen esitetyt ilmoitukset. Alkuperäiset vuokrasopimukset luovutetaan eri kuittia vastaan Ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

Vuokrasopimusten lisäksi Myyjä ei ole tehnyt muita sitoumuksia koskien Kiinteistöillä sijaitsevia tiloja. Tämä kauppa ei riko Vuokrasopimusten ehtoja, eikä tällä kaupalla ole vaikutusta näiden sopimusten mukaisiin oikeuksiin tai velvoitteisiin.

9.9 Riita-asiat ja erimielisyydet

Myyjä vakuuttaa, ettei Kiinteistöjä, niillä sijaitsevia rakennuksia tai Vuokrasopimuksia koske mikään vireillä oleva kanne tai muu juridinen, hallinnollinen, välimiesmenettelyssä käsiteltävä tai vaihtoehtoehtoinen riidanratkaisumenettely, eikä tällaisia Myyjän tietojen mukaan ole odotettavissa.

10. OSTAJAN VAKUUTUKSET

Kaupantekohetkellä Ostaja antaa seuraavat vakuutukset:

10.1 Toimivalta

Tämän kaupan solmimiseen on asianmukainen kelpoisuus, toimivalta ja hyväksyntä tarvittavilta Ostajan yhtiöoikeudellisilta elimiltä. Tämä kauppa sitoo Ostajaa täytäntöönpanokelpoisena ehtojensa mukaisesti.

10.2 Tutustuminen kaupan kohteeseen

Ostaja on perehtynyt ennen kaupantekopäivää Myyjän toimeksiannosta laadittuun Pöyry Building Service Oy:n 14.12.2006 ja 3.1.2007 päivättyyn kuntoarvioraporttiin "Condition Study Memorandum" -nimiseen kuntoarvioraporttiin ja Optiplan Oy:n selvitykseen / kylpyhuoneet 19.2.2007 sekä Pöyry Building Services Oy:n ympäristöselvitykseen 5.2.2007.

Ostaja on suorittanut seuraavat kaupan kohteita koskevat tekniset, juridiset ja taloudelliset due diligence -tarkastukset.

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteet käymällä myös paikan päällä ja perehtynyt niitä koskeviin Asiakirjaluettelossa mainittuihin asiakirjoihin sekä kaupan kohdetta koskeviin rakennuslupa- ja kaavoitusasiakirjoihin ja muihin säännöksiin ja määräyksiin sekä ympäröiviin kiinteistöihin tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa ja ammattitaitoiselta ostajalta edellytettävällä huolellisuudella. Myyjä on varannut Ostajalle tilaisuuden em. seikkoihin tutustumiseen.

Ostajalle ja Ostajan käyttämille asiantuntijoille on annettu kaikki heidän kaupan kohteista pyytämänsä tiedot ja asiakirjat, ja kaikkiin heidän esittämiinsä kysymyksiin on tyydyttävästi vastattu.

Ostaja ilmoittaa, että Ostajan tiedossa ei ole, että jokin Myyjän tämän kauppakirjan mukaisista vakuutuksista kaupantekopäivänä ei pitäisi paikkaansa tai että Myyjä olisi joiltain osin rikkonut antamiaan vakuutuksia.

11. MYYJÄN VASTUU

11.1. Yleistä

Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä ei ole vastuussa luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen virheelliseksi tai puutteelliseksi osoittautuvasta tiedosta, mikäli sen on antanut muu kuin Myyjä tai Myyjän toimeksiannosta toiminut taho.

Selvyyden vuoksi todetaan edelleen, että Ostajalla ei ole kaupanteon jälkeen oikeutta Kaupan kohteen virheenä vedota Asiakirjaluettelossa luetelluista asiakirjoista, Pöyry Building Service Oy:n kuntoarvioraportista 14.12.2006 ja 3.1.2007, Optiplan Oy:n selvitykseen / kylpyhuoneet 19.2.2007 sekä Pöyry Building Services Oy:n ympäristöselvitykseen 5.2.2007 tai muulla tavalla Ostajan suorittamissa Due Diligence -selvityksissä ilmenneisiin seikkoihin eikä Myyjä ole niistä vastuussa ellei tässä kauppakirjassa jonkin seikan osalta tällaista erikseen todeta.

Myyjä ei myöskään ole vastuussa kustannuksista, vahingoista tai tappioista, jotka ovat seurausta siitä, että Ostaja on laiminlyönyt ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin vahinkojen estämiseksi tai rajoittamiseksi tai laiminlyönyt viipymättä ilmoittaa virheestä Myyjälle.

11.2 Reklamaation ja vaateiden esittäminen

Mikäli Ostaja tulee tietoiseksi jostain seikasta, jonka perusteella jokin Myyjän kohdan 9 mukainen vakuutus osoittautuu kokonaan tai osittain virheelliseksi tai Ostajalle syntyy jokin muu tähän kauppaan perustuva vaade, Ostajalla on velvollisuus, säilyttääkseen oikeutensa esittää Myyjää kohtaan siihen perustuvia vaatimuksia, ilmoittaa asiasta viipymättä, viimeistään 30 päivän kuluessa kirjallisesti Myyjälle.

Myyjällä on sen jälkeen oikeus kohtuullisessa ajan kuluessa korjata tai oikaista Ostajan vaatimuksen perusteena oleva seikka edellyttäen, että kyse on sellaisesta seikasta, joka on Myyjän korjattavissa. Mikäli virhe on näin korjattavissa, Myyjällä ei ole korvausvelvollisuutta Ostajalle.

Ostajan on esitettävä mahdolliset vaatimuksensa Myyjää kohtaan viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien, jonka jälkeen Myyjän korvausvelvollisuus lakkaa.

12. VASTUUNRAJOITUKSET

Myyjän sitoumukset ja vastuu rajoittuvat siihen, mitä tässä kauppakirjassa on nimenomaisesti sovittu. Ostajalla ei ole oikeutta esittää mitään muita vaatimuksia Myyjää kohtaan.

Myyjä on vastuussa tähän kauppakirjaan perustuvista vaatimuksista vain, jos perusteena olevan yksittäisen vahingon määrä ylittää 30.000 euroa, jonka vähimmäisrajan ylittyessä Myyjä vastaa vahingosta täysimääräisesti.

Myyjän tähän kauppakirjaan perustuva vastuu ei kuitenkaan missään olosuhteissa ylitä 40 prosenttia tämän kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta.

Myyjä ei missään tapauksessa vastaa välillisistä vahingoista.

Tässä kohdassa mainitut vastuunrajoitukset eivät kuitenkaan ole voimassa, mikäli Myyjä on menetellyt tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti.

13. KIINTEISTÖÄ KOSKEVAT SOPIMUKSET

Myyjä ilmoittaa, että kiinteistöjä koskien sen ja palveluntoimittajan välillä on voimassa Asiakirjaluettelossa kohdassa 3 mainitut sopimukset, joiden osalta osapuolet sopivat palveluntuottajan kanssa sopimuksen päättymisestä. Mikäli tästä ei voida sopia, Myyjä vastaa sopimusten päättymisestä omistusoikeuden siirtyessä. Asiakirjaluettelossa kohdassa 3.1 mainitun RTK-Palvelu Oy:n sopimuksen osalta Ostaja ottaa vastatakseen sopimusvelvoitteista ja osapuolet hakevat yhteistyössä RTK-Palvelu Oy:n hyväksymisen sopimuksen siirrolle.

14. ASIAKIRJAT

Myyjä luovuttaa Kiinteistöjä koskevat Asiakirjaluettelossa mainitut asiakirjat Ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

15. KAUPUNGIN ETUOSTO-OIKEUS

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Helsingin kaupungilla on etuostolain (5.8.1977/608) mukainen etuosto-oikeus Kiinteistöihin. Edellä mainittuun oikeuteen liittyen osapuolet toteavat, että tähän kauppaan ei kuulu irtainta omaisuutta.

16. RIIDANRATKAISU

Tästä kaupasta aiheutuvat riidat, erimielisyydet ja muut vaatimukset ratkaistaan lopullisesti yksijäsenisessä välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiehenä toimii Keskuskauppakamarin nimeämä välimies. Välimiesmenettelyn paikkana on Helsinki.

T 1

KELU

Tämä kauppakirja on laadittu kolmena (3) kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, 28. päivänä maaliskuuta 2007

APTEEKKIEN ELÄKEKASSA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kari Joutsa
Myyjänä

SATO-ASUNNOT OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Erkka Valkila
Ostajana

Tuula Entelä

TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistaja todistan, että Kari Joutsa luovuttajan Apteekkien Eläkekassan edustajana sekä Erkka Valkila ja Tuula Entelä luovutuksensaajan Sato-Asunnot Oy:n, perustettavien asunto-yhtiöiden lukuun, edustajina ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistöjen kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten yllä

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PETER OJEMARK
julkinen notari
notarius publicus
Vuom2, p 6954 4222

