

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ Elisa Oyj (myöhemmin "Myyjä")
Y-tunnus 0116510-6
PL 1, 00061 ELISA

OSTAJA SATO- Rakennuttajat Oy perustettavien yhtiöiden lukuun (myöhemmin "Ostaja")
Y-tunnus: 1091586-1
Panuntie 4, PL 601, 00611 Helsinki

KAUPAN KOHDE

Määräala Helsingin kaupungin Pitäjänmäellä sijaitsevasta kiinteistöstä 91-46-2-18, eli liitekarttaan (liite 1) merkitty tuleva tontti 91-46-2-20 sillä sijaitsevina rakennuksineen ja pysäköintihalleineen. Kauppaan eivät kuulu liitteessä 2 yksilöidyt teletointalaitteet, teletiloja palvelevat laitteet, järjestelmät ja kaapeloinnit sekä liitteessä 3 esitetyssä kaapelitunnelissa sijaitsevat laitteet, järjestelmät ja kaapeloinnit, jotka jäävät Myyjän omistukseen.

Alueella, jolla kaupan kohde sijaitsee, on asemakaava. Helsingin kaupunginvaltuusto on 25.4.2007 vahvistanut tulevaa tonttia koskevan asemakaavamuutoksen, joka on saanut lainvoiman 8.6.2007.

Kaupan kohteeseen kuuluu autohallin sprinklerkeskukseen tuleva sprinklerliittymä sekä nk. vanhan varaston vesiliittymä. Muita kiinteistötekniisiä liittymiä niihin liittyvine sopimuksineen kaupan kohteeseen ei kuulu.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kolmetoista miljoonaa viisisataayhdeksänkymmentäviisi tuhatta (13.595 000) euroa koostuen tulevalle tontille 20 kaavoitetulle rakennusoikeudelle sovitusta hinnasta kolmetoista miljoonaa kaksisataakaksikymmentäviisi tuhatta (13.225.000) euroa sekä saneerattavaksi tarkoitetun rakennuksen kellarissa sijaitsevien Myyjän käytössä olevien teletilojen sovitusta hinnasta kolmesataa seitsemänkymmentätuhatta (370 000) euroa. Kauppahinnasta vähennetään esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Ostajan maksama viidenkymmentätuhannen (50.000) euron ennakkomaksu.

JS
1

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Elisa Oyj:n Nordea Pankissa olevalle tilille 157430-19628 ja kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle heti.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöä 91-46-2-18, johon tontti nro 20 kuuluu, rasittavat 3.3.2007 kiinnitetyt panttikirjat nrot 2010-2013, yhteismäärältään 1.350.000 euroa. Panttikirjat on luovutettu Helsingin kaupungille 18.4.2007 allekirjoitetun kaupan kohteena olevaa määräalaa koskevan maankäytösopimuksen veloitteiden täyttämisen vakuudeksi. Ostaja maksaa Ostajan ja Myyjän välillä 13.5.2005 solmitussa esisopimuksessa tarkoitetuin tavoin em. maankäytösopimukseen perustuvan maankäyttömaksun. Myyjä kuolettaa kiinnitykset viipymättä, kun kaupunki on maksun johdosta palauttanut panttikirjat

Muilta osin kaupan kohde myydään vapaana kiinnityksistä ja panttioikeuksista.

4. Rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että nyt myytävään määräalaan ei kohdistu muita kuin kiinteistörekisterinotteesta tai tästä kauppakirjasta ilmeneviä rasitteita.

Mahdollisista kaupan kohteena olevaa tonttia tai Myyjän omistukseen jäävää viereistä tonttia 19 varten tarvittavista rasitteista sovitaan Ostajan ja Myyjän kesken erikseen.

5. Verot ja maksut

Osapuolet vastaavat kaupan kohteesta maksettavista veroista ja maksuista sekä kaupan kohteen kuluista omistus- ja hallinta-ajaltaan. Ostaja vastaa kaavamuutosmaksusta, lohkomiskustannuksista ja uudisrakennus- sekä saneeraushankkeensa lakisääteisistä liittymismaksuista.

Ostaja vastaa kaupungin perimistä maankäytösopimuksen mukaisista maksuista

JS
KZ²

Ostaja suorittaa tähän kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Vuoden 2007 kiinteistöverosta kaupan kohteen osalta vastaavat myyjä ja ostaja puoliksi.

6. Teletilat ja teletoiminta tarpeistoihin

Myyjällä on omistus- hallintaoikeuden siirtymisen jälkeenkin oikeus harjoittamaansa teletoimintaan liittyen pitää kiinteistöllä ja sillä sijaitsevassa rakennuksessa olevia tämän kauppakirjan kohdassa "Kaupan kohde" mainittuja ja liitteissä 2 ja 3 yksilöityjä johtoja, kaapeleita, kaapelikanavaa ja laitteita. Myyjällä on lisäksi oikeus sijoittaa vastaaviin paikkoihin uusia, kauppakirjaa allekirjoitettaessa olemassa olevia laitteita korvaamaan tarkoitettuja johtoja, kaapeleita ja laitteita. Edelleen Myyjällä on oikeus sijoittaa liitteestä 3 ilmenevään kaapelitunneliin uusiakin johtoja ja kaapeleita ja laitteita.

Myyjän teletoimintaan liittyviä tukiasemalaitteita palvelevan laittilan vuokraamisesta ja radiolaitemaston sijoittamisesta kaupan kohteeseen kuuluvaan saneerattavaksi tarkoitettuun rakennukseen on tehty erillinen sopimus.

Myyjä merkitsee tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä teletilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet perustettavasta kiinteistöosakeyhtiöstä ja jatkaa tilojen käyttöä osakkuutensa nojalla.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on harkitsemassaan laajuudessa ja haluamallaan tavalla tutustunut huolellisesti määräalaan, sen rajoihin, määrälalla sijaitseviin rakennuksiin, kaupan kohteen käytön kannalta merkityksellisten lähialueiden kaavoitukseen, viireillä oleviin kaavamuutoksiin samoin kuin naapurikiinteistöjen käyttöön.

Myyjä on varannut Ostajalle tilaisuuden em. seikkoihin tutustumiseen.

Ostaja ostaa kaupan kohteen siinä kunnossa ja ominaisuuksiltaan muutoinkin sellaisina kuin se sitä viimeksi Ostajalle esiteltäessä oli.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartat ja -määräykset

9. Maaperän saastuminen

Kaupan kohteena olevalla määräalalla on tehty maaperän pilaantuneisuutta koskeva selvitys (Ramboll 28.11.2005), jonka mukaan alueella on lievää pilaantuneisuutta. Rakennusten purkamisen jälkeen Ostaja tulee teettämään lisätutkimuksia ja hakemaan tarvitsemansa kunnostusluvan. Myyjä vastaa kunnostamisesta aiheutuvista välttämättömistä kustannuksista siltä osin kuin viranomaiset puhdistamista edellyttävät tai olisivat oikeutettuja edellyttämään. Ostaja esittää Myyjälle selvitykset kunnostamisen tarpeesta ja laajuudesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Asianmukaisen selvityksen saatuaan Myyjä maksaa Ostajalle kustannukset edellä sovitun periaatteen mukaisesti.

10. Yhteistyösopimus

Myyjä ja Ostaja ovat erillisellä yhteistyösopimuksella sopineet mm. rakennusten purusta ja purkukustannuksista, järjestelmien eriyttämisestä, Elisan teknisten järjestelmien suojaamisesta, myöhemmin tehtävän hallinnanjakosopimuksen periaatteista, rakentamisaikaisista ylläpitokustannuksista ja mahdollisen pysäköintiyhtiön perustamisesta ja toiminnasta.

11. Vakuutukset

Myyjä sitoutuu pitämään nyt myytävän määräalan osalta ja määräalalla olevien rakennusten kiinteistövakuutuksen voimassa 31.7.2007 asti. Ostaja vastaa kaupan kohteen vakuuttamisesta 31.7.2007 mennessä.

Myyjä vastaa kauppakirjan liitteen 2 mukaisten myyjän omistukseen jäävien laitteiden vakuuttamisesta.

12. Muut ehdot

Tämän kaupan yhteydessä ei myydä irtaimistoa.

LIITTEET

1. Kaupan kohteena oleva määräala
2. Kauppaan kuulumattomat, Myyjän omistukseen jäävät laitteet
3. Kaapelitunneli

SS
4

Tämä kauppakirja on tehty kolmena kappaleena, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, 28. päivänä kesäkuuta 2007

Elisa Oyj

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jari Salo
valtakirjalla

SATO- Rakennuttajat Oy perustettavien yhtiöiden lukuun

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Maarit Tuomainen

Pekka Komulainen

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kauppakirjan osapuolet, toisaalta Jari Salo myyjän Elisa Oyj:n puolesta ja toisaalta Maarit Tuomainen sekä Pekka Komulainen ostajan, perustettavien yhtiöiden lukuun toimivan SATO-Rakennuttajat Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 § ja 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

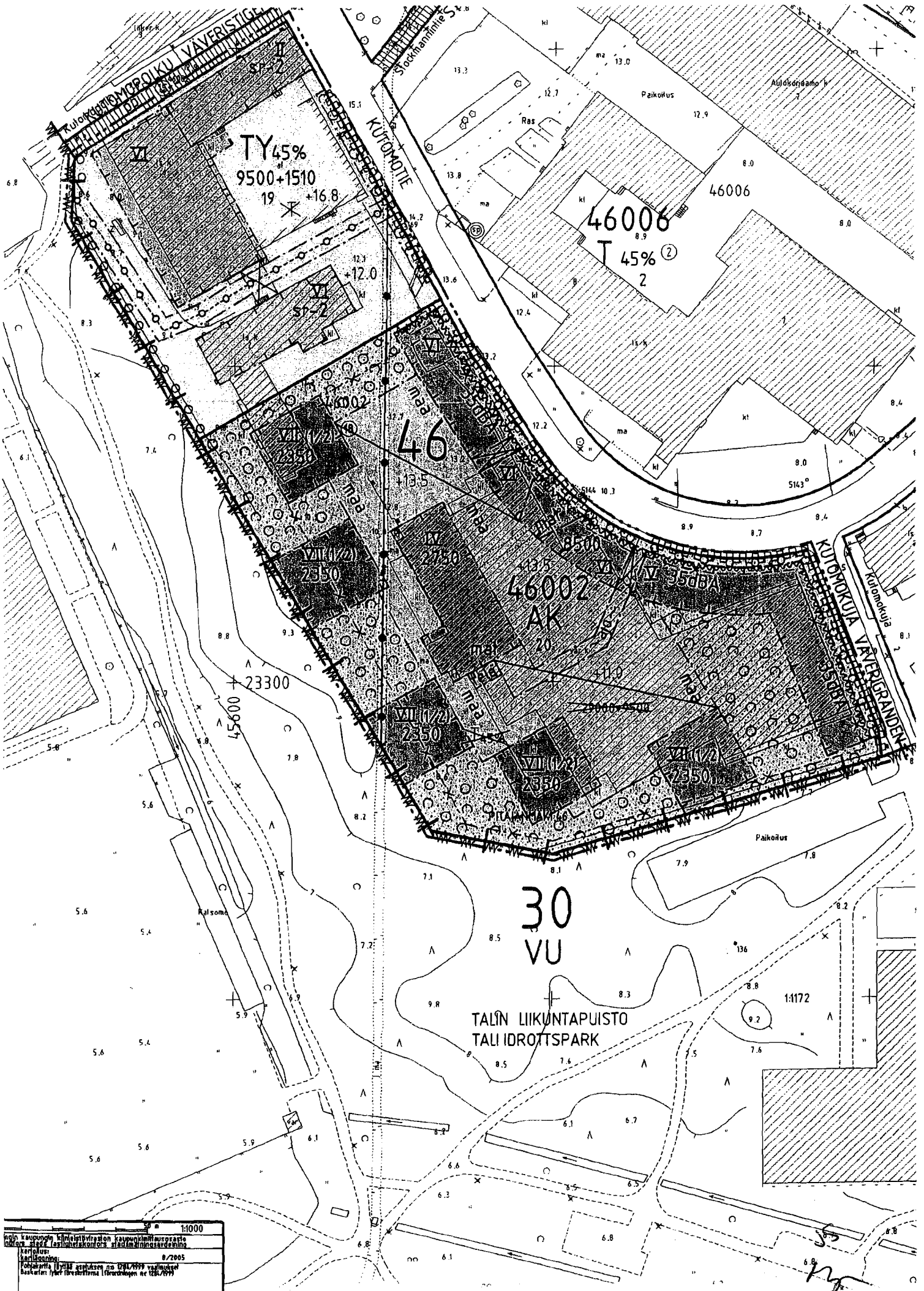
Aika ja paikka edellä mainittu

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

HANS SEVELIUS
Julkinen notaari
notarius publicus
706M5, p. 6954 4222



JS
5



1:1000
 Kallin kaupungin Kuntaliikuntaviraston Kaupunkisuunnitteluosasto
 Rakennus- ja ympäristösuunnittelu- ja suunnittelutoimisto
 Kallio
 Kallio
 8/2005
 Suunnitelma on laadittu ja tarkistettu 22.11.2005
 Suunnitelma on tarkistettu 11.12.2005 ja 12.12.2005

Handwritten signature

19.6.2007

Liittyy kauppakirjaan, jossa Elisa Oyj on myyjänä ja ostajana Sato rakennuttajat Oy perustettavien yhtiöiden lukuun. Kaupan kohteena on määräala Helsingin kaupungin Pitäjänmäellä sijaitsevasta kiinteistöstä 91-46-2-18, eli liitekarttaan merkitty tuleva tontti 91-46-2-20 sillä sijaitsevina rakennuksina ja pysäköintihalleina. Rakennuksessa olevat teletoiminnan laitteet ja niitä palvelevat jäähdytys-, ilmanvaihto-, sähkö- ja turvajärjestelmät sekä kaapeloinnit eivät kuulu Elisa Oyj:n ja Sato Rakennuttajat Oy:n väliseen kauppaan, vaan ne jäävät Elisa Oyj:n omistukseen. Seuraavassa on esitetty tarkennuksia em. laitteiden osalta:

- Teletiloja palvelevat LVIA-järjestelmät:
 - teletilojen muuntamon ja sähköpääkeskuksen tulo- ja poistoilmakoneet
 - teletiloissa sijaitsevat kierrätysilmakoneet
 - teletiloja palveleva jäähdytysjärjestelmä kellarissa sijaitsevina vedenjähdyttimien, jäähdytysvesi- ja lauhdutusputkistoina ja vesikatolla sijaitsevina liuoslauhduttimien
 - ullakolla sijaitsevat kellaritilojen tulo- ja poistoilmakoneet
 - vesikatolla sijaitsevat akkuhuoneen, öljysäiliötilan ja wc-tilojen poistoilmapuhaltimet kanavoitina
 - perusvesipumppaamon hälytyslaitteet
 - teletilojen rakennusautomaatiojärjestelmä valvomolaitteina
- Teletiloja palvelevat sähköjärjestelmät:
 - muuntaja suurjännitekojeistoina
 - sähköpääkeskus ja kompensointilaitteet
 - teletilojen nousu- ja ryhmäkeskukset kaapeleina ja johtoteina
 - teletilojen maadoitusverkko
 - UPS-laitteet ja -akustot
 - voimalaitteet akustoina ja kaapelointeina
 - 48V-jakelun laitteet ja -akustot
 - varavoimalaitos ilmanvaihtopuhaltimien, kanavistoina ja pakoputkineen sekä öljysäiliöt putkistoina ja -pumppuina
 - pihatasolla sijaitsevat varavoimalaitteiden jäähdytyspuhaltimet sulkupelteina ja säleikköina
 - ulkoseinällä sijaitseva siirrettävän varavoimakoneen sähköliitännäkeskus
 - liuosjäähdyttimien ryhmäkeskus ullakolla kaapeleina ja johtoteina
- Teletiloja palvelevat palo-, turva- ja valvontajärjestelmät:
 - paloilmotinkeskus ja teletilojen paloilmatisimet kaapelointeina
 - teletiloja palvelevat erilliset sammutus-, näytteenotto-, hälytys- ja valvontajärjestelmät
 - teletiloja palvelevat kulunvalvontalaitteet
 - teletilojen rikosilmoitinjärjestelmä
 - teletilojen turvalaistusjärjestelmä
 - kameravalvontajärjestelmän laitteet
 - lukkojen Dislock- sarjat ja -avaimet
- Varsinaiset teletoimintalaitteet:
 - puhelinkeskus-, ristikytkentä-, erilaiset atk-, data- ja erikoislaitteet kaapeleina
 - teletiloihin tulevat telekaapelit ja kaapeliverkon paineilmalaitteet
 - kaikkien edellä mainittujen kaapeloinnit

VALTAKIRJA

Valtuutamme Jari Salon tai määräämänsä ryhtymään puolestamme kaikkiin tarvittaviin toimenpiteisiin ja allekirjoittamaan tarvittavat asiapaperit liittyen Kutomotie 8-14 osoitteessa sijaitsevan kiinteistön kiinteistötunnus 91-46-2-18 myymiseen tontin 20 osalta Sato Rakennuttajat Oy:lle esisopimuksen mukaisesti.

Helsingissä 22.3.2007

ELISA OYJ

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sami Ylikortes

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jari Kinnunen

W