

KIINTEISTÖN KAUPAN ESISOPIMUS

KOSKIEN

KIINTEISTÖÄ 91-14-528-2

HELSINGIN KAUPUNGIN

JA

Projekti GH Oy:n

VÄLILLÄ

x.x.2024

Tämä kiinteistökaupan esisopimus ("**Esisopimus**") on allekirjoitettu seuraavien osapuolten kesken:

1 OSAPUOLET

1.1 Myyjä

Helsingin kaupunki

Y-tunnus: 0201256-6

Kaupunkiympäristön toimiala

PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä "**Myyjä**" tai "**Kaupunki**"

1.2 Ostaja

Projekti GH Oy

Y-tunnus: 2581735-9

Nordenskiöldinkatu 11-13, 00250 Helsinki

Omaan tai perustettavan yhtiön tai yhtiöiden lukuun ja/tai osoittamansa yhtiön tai yhtiöiden lukuun

Jäljempänä "**Ostaja**"

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät Osapuolet ole tarkoittaneet antaa tässä sopimuksessa sanotuille käsitteille erilaista merkitystä, olipa ne kirjoitettu isolla alkukirjaimella tai ilman (Osapuoli vs. osapuoli, Kiinteistö vs. kiinteistö, Esisopimus vs. esisopimus jne.).

2 TAUSTA JA TARKOITUS

(A) Myyjä omistaa Helsingin kaupungin Taka-Töölön kaupunginosassa osoitteessa Nordenskiöldinkatu 13, Helsinki sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 2, pinta-alaltaan 16720 m², joka muodostuu kiinteistön 91-14-9904-100 määräalasta (jäljempänä "**Tontti 2**") sekä sillä sijaitsevan Helsingin jäähalli -nimisen rakennuksen ainesosineen ja tarpeistoineen (jäljempänä "**Rakennus**" tai "**Jäähalli**").

Rakennus ja Tontti 2 jäljempänä yhdessä "**Kiinteistö**".

Kartta kaupan kohteesta on liitteenä 1.

Kiinteistö on tämän kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena.

Kiinteistö liittyy olennaisena osana jäljempänä sanottuun Garden Helsinki -hankkeeseen, ja Ostaja ostaa sen Myyjältä osana Garden Helsinki -hankkeen toteuttamista tämän esisopimuksen ehtojen täyttyessä jäljempänä sanottujen tonttien 14528/3 ja 4 myynnin jälkeen.

Ostajan tarkoituksena on toteuttaa Kiinteistön kaupan jälkeen Kiinteistöllä laajamittaisen peruskorjauksen ja muutostyöt, jossa se korjataan ja muutetaan kokonaisuvaltaisesti jäljempänä

sanotun mukaiseen monitoimiareena käyttöön siten kuin tässä Esisopimuksessa sanottu (jäljempänä ”MID-monitoimiareena” tai ”Hanke”). Kiinteistön peruskorjauksen ja muutostöiden jälkeen Kiinteistöllä ei tule enää toimimaan jäähallia.

Myyjä on tehnyt vuokrasopimuksen Jääkenttäsäätiö sr:n kanssa Kiinteistöllä sijaitsevasta jäähallista pihapiireineen (”Vuokrasopimus”). Vuokrasopimus tullaan samanaikaisesti päättämään, kun Ostaja ostaa Myyjältä Kiinteistön ja sillä sijaitsevan jäähallin.

- (B) Myyjä omistaa Helsingin kaupungin Taka-Töölön kaupunginosassa osoitteessa Nordenskiöldinkatu 17 (vahvistuu myöhemmin tonttijaossa), Helsinki sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 3, pinta-alaltaan noin 24265 m², joka muodostuu kiinteistöjen 91-14-9904-100, 91-14-9903-100 ja 01-14-9901-100 määräaloista.

Tontti 14528/3 kuuluu voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaan toimitilaja asuinrakennusten korttelialueeseen. Korttelialueelle tulee sijoittaa monitoimiareena sekä urheilu- ja liikuntaharrastustiloja (kaavamerkintä KTYA).

Tontti 14528/3 liittyy olennaisena osana jäljempänä sanottuun Garden Helsinki -hankkeeseen.

Tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Myyjä ja Ostaja tekevät samanaikaisesti erillisen esisopimuksen tontin 14528/3 ja jäljempänä sanotun tontin 14528/4 ostamisesta tiettyjen edellytysten täytyessä edellä sanotun asemakaavan muutoksen mukaiseen rakentamiseen ja siten kuin siinä on esisopimuksessa sovittu.

Ostaja ostaa tontin 14528/3 myynnin yhteydessä Jääkenttäsäätiö sr:ltä tontilla osittain sijaitsevan harjoitusjäähallin, ja Myyjän ja Jääkenttäsäätiö sr:n välinen Vuokrasopimus päättyy tontin osalta.

- (C) Myyjä omistaa Helsingin kaupungin Taka-Töölön kaupunginosassa osoitteessa Nordenskiöldinkatu 15 (vahvistuu myöhemmin tonttijaossa), Helsinki sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 4, pinta-alaltaan noin 879 m², joka muodostuu kiinteistön 91-14-9904-100 määräalasta.

Tontti 14528/4 kuuluu voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaan urheilu- ja vapaa-ajan rakennusten korttelialueeseen (kaavamerkintä YU).

Tontti 14528/4 liittyy olennaisena osana jäljempänä sanottuun Garden Helsinki -hankkeeseen.

Tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Myyjä ja Ostaja tekevät samanaikaisesti erillisen esisopimuksen tontin 14528/4 ja edellä jo sanotun tontin 14528/3 ostamisesta tiettyjen edellytysten täytyessä edellä sanotun asemakaavan muutoksen mukaiseen rakentamiseen ja siten kuin siinä on esisopimuksessa sovittu.

Ostaja ostaa tontin 14528/4 myynnin yhteydessä Jääkenttäsäätiö sr:ltä tontilla sijaitsevan harjoitusjäähallin osan, ja Myyjän ja Jääkenttäsäätiö sr:n välinen vuokrasopimus päättyy tontin osalta.

- (D) Myyjän ja Ostajan on tarkoitus allekirjoittaa edellä sanottujen tonttien 14528/3 ja 4 kaupan yhteydessä pitkäaikainen maanvuokrasopimus kiinteistöjen 91-14-9903-100 ja 91-14-9901-

100 määräalasta (tarkista) asemakaavan muutoksessa nro 12752 osoitettua maanalaista pysäköintilaitosta, uutta harjoitusjäähallia ja korttelin 14528 huoltoajoyhteyttä varten, joka liittyy olennaisena osana Garden Helsinki -areenahankkeeseen.

(E) Tällä Esisopimuksella Osapuolet sopivat niistä ehdoista, joiden mukaisesti Ostajalla on oikeus ja velvollisuus ostaa Myyjältä edellä määritellyn kiinteistökaupan kohteena oleva Kiinteistö jäljempänä sanottua MID-monitoimiareena-hanketta varten ja jäljempänä erikseen sovittuja korjauksia ja muutoksia varten.

3 KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena on kohdassa 2 määritelty Kiinteistö.

4 KAUPPAHINTA JA VAKUUS ESISOPIMUKSEN NOUDATTAMISEKSI

4.1 Vähimmäiskauppahinta, mahdolliset lisäkauppahinnat ja niiden maksaminen

Kiinteistön velaton vähimmäiskauppahinta on neljä miljoonaa (4 000 000) euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei kaupan kohde ja em. kauppahinta sisällä Kiinteistöllä sijaitsevia Jääkenttäsäätiön rakentamia tiloja, laitteita yms., koska ne eivät ei ole edellä kerrotulla tavalla Myyjän hallinnassa eikä omistuksessa. Ostaja ostaa ne suoraan Jääkenttäsäätiö sr:ltä viimeistään tämän Kiinteistön kaupan yhteydessä siten kuin edellä on sanottu.

Lisäksi Myyjällä on oikeus saada Kiinteistöstä lisäkauppahintaa 1 tämän esisopimuksen aikana Myyjän mahdollisesti suorittamien korjausten osalta siten kuin on sanottu jäljempänä kohdassa 7.

Lisäksi Myyjällä on oikeus saada Kiinteistöstä lisäkauppahintaa 3, mikäli Hankkeen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus ylittää asemakaavan 12572 mukaisen 19850 k-m². Lisäkauppahinta määritetään markkinaehtoiseen tasoon kahden ulkopuolisen AKA-auktorisoidun asiantuntijan arvioiden keskiarvoon perustuen.

Ostaja maksaa edellä sanotun vähimmäiskauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan 1 ja 3 Kiinteistön kauppakirjan jäljempänä sanottuna allekirjoitushetkenä.

Lisäksi Myyjän oikeudesta saada Kiinteistöstä lisäkauppahintaa 2 Ostajalta Hankkeen korjaus- ja muutuskustannusten mahdollisesti jäädessä alle 27,35 miljoonaa euroa (alv 0 %) on sanottu tämän esisopimuksen liitteenä 2 olevan kauppakirjaluonnoksen kohdassa 4.2 ja 4.3.

4.2 Vakuus esisopimuksen noudattamiseksi

Ostaja ei ole velvollinen toimittamaan tämän Esisopimuksen mukaisten velvoitteiden noudattamisen vakuudeksi käsirahaa tai muuta vakuutta Myyjälle, sillä asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 3 ja 4 omaan esisopimuksen liitteeksi otettavaan kauppakirjaluonnokseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan niille toteutettavaa Garden Helsinki -monitoimiareenaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin Ostaja on ostanut tässä Esisopimuksessa sanotun Kiinteistön Myyjältä tai maksanut sitä koskevan sopimussakon.

Myyjä ei ole velvollinen toimittamaan tämän Esisopimuksen mukaisten velvoitteiden noudattamisen vakuudeksi käsirahaa tai muuta vakuutta Ostajalle.

5 EHDOT KAUPAN TEKEMISELLE

Osapuolet sitoutuvat tekemään tämän Esisopimuksen mukaisen lopullisen kiinteistökaupan seuraavien ennakkoehtojen (jäljempänä ”**Ennakkoehdot**”) täytyessä:

- (i) Ostaja on esittänyt Myyjälle lopulliset sitovat rahoitussitoumukset Kiinteistölle toteutettava Hankkeesta. Rahoitussitoumusten tulee kattaa em. rakentamisen valmiiksi tämän sopimuksen mukaisesti.
- (ii) Ostaja on esittänyt Myyjälle Hankkeen toteuttamisesta tehdyt urakkasopimukset. Urakoitsijoilla tulee olla tarvittava kokemus sekä taloudelliset ja muut resurssit.
- (iii) Ostaja on saanut Kiinteistölle lainvoimaisen rakennusluvan likimäärin liitteen 3 mukaisen korjaus- ja muutossuunnitelman mukaiselle Hankkeelle. Tätä ennen Ostaja on hyväksyttänyt Hankkeen rakennuslupasuunnitelmien pääpiirustukset Myyjällä (Kaupungin alueryhmä ja tonttipäällikkö) ja saatu rakennuslupa likimäärin vastaa em. hyväksyntää.
- (iv) Myyjän ja Ostajan konsortioon kuuluvien yhtiöiden välillä on allekirjoitettu kiinteistökauppa tontin 14528/3 ja 4 ja sillä sijaitsevan harjoitusjäähallin ostamisesta.
- (v) Tontille 14528/3 ja 4 toteuttavan Garden -monitoimiareenan runko- ja vesikattorakenteet ovat valmiita ja arvioituun valmistumiseen on enintään noin kahdeksan kuukautta.
- (vi) Ostaja tai muu sen osoittama taho on ostanut Jääkentasäätö sr:ltä tontille 14528/2 sijaittavat säätön omistamat rakennukset käypään arvoon.
- (vii) Myyjän ja Jääkentasäätö sr:n välinen Vuokrasopimus on päättynyt tai päättyy tämän Kiinteistökaupan tekohetkellä.
- (viii) Kaupungin sekä Kiinteistön ja tonttien 14528/3 ja 4 välille on tehty pysyvä rasite- tai yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu riittävästi asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisista yleisistä kulkuoikeuksista ja tarvittavista tonttien rajoille rakentamisista.
- (ix) Ostajan suorittamassa kaupankohteen DD-tarkastuksessa ei ole tullut ilmi Kiinteistön omistukseen, hallintaan, rasitteisiin eikä vastaaviin liittyvää olennaisesti virheellistä tietoa.
- (x) Ostajan suorittamassa kaupankohteen DD-tarkastuksessa ei ole tullut ilmi Kiinteistön kuntoon liittyvää olennaisesti virheellistä tietoa tai löydystä (esimerkiksi pilaantuneisuutta tai haitta-aineita), josta voi aiheutua olennaisia ennakoimattomia kustannuksia Hankkeen suunniteltu kokonaisinvestointi huomioon ottaen.

Edellä Ostajan Myyjälle esittämät rahoitus- ja urakkaselvitykset ovat luottamuksellisia (liikesalaisuus), elleivät osapuolet toisin sovi, tai lainsäädännöstä muuta johdu. Myyjällä oikeus olla hyväksymättä edellä mainittuja selvityksiä vain painavasta perustelusta syystä.

Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti toimimaan omalta osaltaan niin, että edellä sanotut ennakkoehdot täyttyvät. Selvyyden vuoksi, ettei edellä sanottu koske kuitenkaan kaupungin viranomaistoimintaa.

6 LOPULLINEN KIINTEISTÖKAUPPA

Ostaja esittää Myyjälle kirjallisen luotettavan selvityksen edellä kohdassa 5 sanottujen kaikkien Ennakkoehtojen toteutumisesta ja Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan liitteen 2 mukaisen Kiinteistön kauppakirjaluonnoksen vähäisin tarkennuksin 60 päivän kuluessa siitä, kun Myyjä on

kirjallisesti hyväksynyt Ostajan toimittaman selvityksen, jonka mukaan kaikki edellä kohdassa 5 sanotut Kiinteistökaupan ennakkoehdot ovat täyttyneet. Kauppaa toteutetaan kuitenkin aikaisintaan 1.1.2028, elleivät Osapuolet toisin sovi.

Myyjä vastaa, että Myyjän ja Jääkenttäsäätiö sr:n välinen Kiinteistön vuokrasopimus, jota on tarkoitettu jatkaa 1.1.2028 lukien, on päättynyt tai siihen on saatu sovittua uusi ehto, että se päättyy sillä hetkellä, kun Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Myyjältä Ostajalle.

Ostaja on velvollinen kirjallisesti riittävästi informoimaan Myyjää ja Jääkenttäsäätiötä säännöllisesti tontin 14528/3 ja 4 Garden -monitoimiareenan runko- ja vesikattorakennetöiden edistymisestä ja arvioimaan kulloinkin niiden todennäköinen valmistumiskuukausi.

7 TOIMINTA ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKANA

Osapuolet sitoutuvat omalta osaltaan kaikin kohtuullisin keinoin myötävaikuttamaan osaltaan siihen, että edellä mainitut ennakkoehdot täyttyvät ja Kiinteistöä koskeva kauppa toteutetaan tämän Esisopimuksen mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, ettei Myyjä suorita kustannuksellaan Kiinteistöllä tämän Esisopimuksen voimassaolo aikana mitään muita kuin sen nykymuotoisen käytön kannalta välttämättömiä ylläpitotöitä ja korjauksia, jotka säilyttävät sen nykyisen käyttötarkoituksen vaatimassa käyttökunnossa luonnollista kulumista lukuun ottamatta.

Mikäli Esisopimuksen aikana Myyjä joutuu suorittamaan edellä sanotun välttämättömän korjaustyön joka on merkittävä ja selvästi hyödyttää Ostajan Hanketta, poislukien vesikatto yläpohjarakenteineen, Myyjällä on oikeus saada lisäkauppahintana 1 tästä Ostajan saama hyöty. Mikäli osapuolet eivät pääse merkittävydestä ja hyödystä yksimielisyyteen, se arvioidaan ulkopuolisen asiantuntijan toimesta. Lisäkauppahinta 1 maksamisesta on sanottu edellä kohdassa 4. Mikäli lisäkauppahinnasta ei päästä yksimielisyyteen ennen edellä sanottua Kiinteistökaupan tekemiselle asetettua määräaikaa, tämä ei viivästytä Kiinteistökaupan tekemistä.

Mikäli Kiinteistön kunto huononee viereisen tontin 14528/3 ja 4 rakennustöiden johdosta, ei tällaista huononemista lasketa Myyjän vastuulla olevaksi seikaksi.

Lisäkauppahinnan 1 määrä käsittää edellä sanottujen korjausten kohtuulliset ja tarpeelliset suunnittelu- ja toteutuskustannukset hyvää rakennustapaa noudattaen. Myyjä on velvollinen kilpailuttamaan palveluntarjoajat ja esittämään hyvissä ajoissa ennen kauppaa kaikki kustannukset ja niiden perusteet avoimesti Ostajalle.

Lisäkauppahinnan edellytyksenä on lisäksi, että Myyjä mahdollisimman ajoissa ennen korjauksen suorittamista on ilmoittanut Ostajalle korjaustavasta ja -kustannuksista, jotta Ostajalla on ollut todellinen mahdollisuus vaikuttaa tarkoituksenmukaiseen suorittamiseen korjauksen tuleva pitkä elinkaari huomioon ottaen. Osapuolet sitoutuvat nopeasti ja hyvässä yhteistyössä ratkaisemaan korjaustapaan ja -kustannuksiin liittyvät kysymykset huomioon ottaen erityisesti korjauksen mahdollinen kiireellisyys.

Myyjällä ei ole tämän Esisopimuksen ja Kauppakirjan allekirjoituspäivän välisenä aikana oikeutta tehdä Kiinteistöä koskevia sopimuksia tai muita järjestelyjä, joista Ostajalle voi syntyä maksu- tai muita velvoitteita, ellei tällaisista erikseen Osapuolten välillä toisin sovita. Myyjällä ei ole oikeutta sopia Vuokrasopimuksen vuokra-ajan muutoksista Ostajan asemaa huonontaen ilman Ostajan

suostumusta, ellei tässä Esisopimuksessa ole erikseen toisin sovittu. Tämä ei kuitenkaan koske vuokrasopimuksen päättämistä.

Ostajalla ja tämän nimeämillä suunnittelijoilla ja muilla asiantuntijoilla on Esisopimuksen voimassaoloaikana oikeus saada pääsy Kiinteistölle sekä suorittaa kustannuksellaan mahdollisesti lisätutkimuksia. Ostaja on velvollinen sopimaan edellä mainittujen tutkimusten suorittamisesta Myyjän tai sen määräämän/osoittaman tahon kanssa kirjallisesti hyvissä ajoin etukäteen. Ostaja on tietoinen, että Kiinteistöä koskeva vuokrasopimus edellyttää, että Kiinteistöllä suoritettaville katselmuksille ja lisätutkimuksille saadaan vuokralaisen suostumus. Katselmukselle ja lisätutkimukselle tulee suorittaa mahdollisimman vähäistä haittaa tai häiriötä aiheuttavalla tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajan suorittamilla tutkimuksilla ei ole vaikutusta Kiinteistöstä tehtävän liitteen 2 mukaisen kauppakirjan ehtoihin.

Ostaja on tietoinen, että se on velvollinen tämän Esisopimuksen aikana kustannuksellaan laatimaan samanaikaisesti tämän Esisopimuksen kanssa allekirjoitettavien ja viereisen Garden Helsinki -hankkeen toteuttamiseen tarvittavien tonttien 14258/3 ja 4 tulevien ostajien kanssa Kiinteistön ja Garden Helsinki -hankkeen rakentamisen ja käytön kannalta tarpeelliset rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset ennen tonttien 14258/3 ja 4 kauppaa. Myyjä allekirjoittaa edellä sanotut sopimukset tonttien 14258/3 ja 4 kaupan yhteydessä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja Kiinteistön tulevana omistajana ja haltijana vastaa kaikista rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksen mukaisista Kiinteistöön kohdistuvista velvoitteista ja vastuista, eikä Myyjä näin ollen vastaa miltei osin näistä.

Ostajalla on oikeus hakea Esisopimuksen voimassaoloaikana rakennuslupaa tai toimenpidelupaa Kiinteistön peruskorjaamista ja muutostöitä koskien. Rakennus- tai toimenpideluvan hakemista varten Ostajan tulee hakea Myyjältä valtakirjaa (päätös), jolla mahdollistetaan Ostajan oikeus luvan hakemiseen. Valtuutus on voimassa enintään 12 kuukautta, eikä Ostajalla ole sen perusteella oikeutta ryhtyä mihinkään toimenpiteisiin Kiinteistöllä.

Myyjä perii Ostajalta myönnettävän valtakirjapäätöksen perusteella kertasuorituksena kahden (2) kuukauden suuruista maanvuokraa vastaavan summan viiden prosentin vuotuisella tuottotavoitteella laskettuna Kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä (edellä kohdan 4 mukainen vähimmäiskauppahinta x 0,05 / 12 kk x 2 kk).

Ostaja on velvollinen hyväksyttämään Myyjällä (Kaupungin alueryhmä ja tonttipäällikkö) tämän Esisopimuksen mukaiset pääpiirustukset ennen rakennusluvan hakemista. Myyjä on velvollinen hyväksymään piirustukset, jos ne täyttävät liitteen 3 olevan korjaus- ja muutostyösuunnitelman ja asemakaavan muutoksessa asetetut tavoitteet ja käyttötarkoitukset sekä vieressä olevien pallokenttien tarpeet siten kuin tämän Esisopimuksen liitteenä olevassa kauppakirjaluonnoksessa on sanottu.

7.1. Haitta-ainetutkimus esisopimuksen aikana ja sen vaikutukset

Myyjä teettää kustannuksellaan Rakennuksesta tavanomaisena pidettävän haitta-ainetutkimuksen asiantuntevalla taholla Esisopimuksen aikana.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan Hankkeen korjauksen ja muutostöiden edellyttämässä laajuudessa Rakennuksessa mahdollisesti olevat haitta-aineet viranomaismääräysten edellyttämällä tavalla.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta neuvotellaan ja sovitaan erikseen Osapuolten kesken. Merkittävänä kustannuksina pidetään määrää, joka ylittää 200 000 euroa (alv 0 %). Ostaja vastaa kuitenkin kaikissa tilanteissa asbestin poistosta ja muista haitta-aineiden poistoista, jotka ilmenevät liitteenä 4 olevista Rakennuksen kuntotutkimuksista.

Myyjän suoritettavaksi mahdollisesti tuleva korvaus voidaan maksaa erillisenä korvauksena tai Kiinteistön kauppahinnan alennuksena.

8 MUUT EHDOT

8.1 Myyjän päätöksenteko

Tämän Esisopimuksen allekirjoittaminen perustuu Myyjän taholta x.x.20xx (täytetään myöhemmin) tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

8.2 Kaupanvahvistajan palkkio

Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä kaupanvahvistajan palkkiosta.

8.3 Viivästyskorko

Mikäli jokin tähän Esisopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy sovitusta maksupäivästä, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko sovitusta maksupäivästä lukien.

8.4 Ilmoitukset

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon alla mainituin tavoin, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle ilmoittanut (täytetään myöhemmin).

Ostajalle:

osoite: [●]
sähköposti: [●]
tiedoksi: [●]

Myyjälle:

osoite: [●]
sähköposti: [●]
tiedoksi: [●]

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä ensiksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä kuudentena seuraavana arkipäivänä.

9 ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Tämä Esisopimus tulee voimaan heti, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kaupanvahvistaja on sen vahvistanut.

Tämän Esisopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolien on ne allekirjoitettava ja kaupanvahvistajan on ne vahvistettava.

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää Esisopimusta eikä siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Myyjän etukäiteistä kirjallista suostumusta.

Myyjällä on oikeus purkaa esisopimus välittömästi päättymään, jos Ostaja asetetaan konkurssiin, yrityssaneeraukseen, selvitystilaan tai tulee muutoin selvästi maksukyvyttömäksi, Ostaja rikkoo olennaisesti tämän Esisopimuksen ehtoja eikä korjaa menettelyään kohtuullisessa ajassa tai jos Myyjän ja Ostajan tonteista 14258/3 ja 4 tehty erillinen esisopimus ennen aikaisesti purkaantuu.

Mikäli Myyjän ja Ostajan välillä ei ole tehty tonteista 14528/3 ja 4 kauppaa tätä koskevan esisopimuksen voimassaoloaikana, päättyy tämän Esisopimuksen voimassaolo ilman eri toimenpiteitä ja Esisopimus katsotaan rauenneeksi kyseisenä päivänä.

Esisopimus on muutoin voimassa siihen saakka, kun sitä koskeva kiinteistökauppa on allekirjoitettu.

10 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Mikäli Osapuoli ei tee tämän Esisopimuksen mukaista kiinteistökauppaa edellä 5 kohdassa sanottujen kaikkien Ennakkoehtojen täytyessä edellä 6 kohdassa sovitussa määräajassa, Osapuoli on velvollinen maksamaan sopimussakkoa 100 000 euroa alkavalta kuukaudelta, enintään 1 000 000 euroa. Osapuolilla on kuitenkin oikeus em. sopimussakosta huolimatta vaatia Kiinteistökaupan tekemistä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tämän Esisopimuksen mukainen kauppa jää toteutumatta, Tonttien 14528/3 ja 4 esisopimuksessa ja sen liitteenä olevassa kauppakirjaluonnoksessa on kuitenkin sovittu tontin 14528/2 kaupan toteutumatta jättämisestä aiheutuvasta sopimussakosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Osapuolella ole oikeutta saada tämän Esisopimuksen perusteella toiselta osapuolelta sopimussakkoa eikä vahingonkorvausta kohdassa 7 sanottuihin Esisopimusaikaan liittyviin velvollisuuksiin perustuen. Kiinteistön kauppavastuusta, kunnosta yms. sovitaan erikseen Kiinteistön kauppakirjassa Myyjän ja Ostajan välillä.

11 MAKSUT

Ostaja vastaa tämän Esisopimuksen vahvistamisesta menevästä kaupanvahvistajan palkkiosta sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

12 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYDET

Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten keskinäisin neuvotteluin.

Mikäli keskinäisillä neuvotteluilla ei saavuteta kohtuullisessa ajassa ratkaisua, Esisopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensiasteessa Helsingin käräjäoikeudessa.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

13 SOPIMUSKAPPALEET, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Esisopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

Helsinki, [●]

Helsingin kaupunki

Nimi:

Asema:

x Oy perustaman tai osoittaman yhtiön lukuun

Nimi:

Asema:

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että [●] Myyjän puolesta ja [●] Ostajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän Esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaan läsnä Esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten edellä

LIITTEET

Liite 1	Kartta kaupan kohteesta
Liite 2	Kauppakirjaluonnos
Liite 3	korjaus- ja muutossuunnitelma
Liite 4	Rakennuksen kuntotutkimukset

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

KOSKIEN

KIINTEISTÖÄ 91-14-528-2

HELSINGIN KAUPUNGIN

JA

Projekti GH Oy perustaman tai osoittaman yhtiön

(täytetään myöhemmin)

VÄLILLÄ

x.x.2024

Tämä kiinteistön kauppakirja ("Kauppakirja") on allekirjoitettu [●] seuraavien osapuolten kesken:

1 OSAPUOLET

1.1 Myyjä

Helsingin kaupunki

Y-tunnus: 0201256-6

Kaupunkiympäristön toimiala

PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä "Myyjä" tai "Kaupunki"

1.2 Ostaja

Projekti GH Oy:n perustama tai osoittama x Oy

Y-tunnus: x

xxxxx Helsinki

Jäljempänä "Ostaja"

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät Osapuolet ole tarkoittaneet antaa tässä sopimuksessa sanoituille käsitteille erilaista merkitystä, olipa ne kirjoitettu isolla alkukirjaimella tai ilman (Osapuoli vs. osapuoli, Kiinteistö vs. kiinteistö, Esisopimus vs. esisopimus jne.)

2 TAUSTA JA TARKOITUS

(A) Myyjä omistaa Helsingin kaupungin Taka-Töölön kaupunginosassa osoitteessa Nordenskiöldinkatu 13, Helsinki sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 2, pinta-alaltaan 16720 m², joka muodostuu kiinteistön 91-14-9904-100 määräalasta (jäljempänä "Tontti 2") sekä sillä sijaitsevan Helsingin jäähalli -nimisen rakennuksen ainesosineen ja tarpeistoineen (jäljempänä "Rakennus" tai "Jäähalli").

Rakennus ja Tontti 2 jäljempänä yhdessä "Kiinteistö".

Kartta kaupan kohteesta on liitteenä 1.

Kiinteistö on tämän kiinteistökaupan kohteena.

Kiinteistö liittyy olennaisena osana jäljempänä sanottuun Garden Helsinki -hankkeeseen, ja Ostaja ostaa sen Myyjältä osana Garden Helsinki -hankkeen toteuttamista x.x.2024 (täytetään myöhemmin) allekirjoitetun Esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

Kiinteistön kaupan tarkoituksena on, että Ostaja toteuttaa Kiinteistöllä laajamittaisen korjaukset ja muutostyöt, jossa sillä sijaitseva Rakennus korjataan ja muutetaan kokonaisvaltaisesti

jäljempänä sanotun korjaus- ja muutossuunnitelman mukaiseksi MID-monitoimiareenaksi (jäljempänä ”Hanke” tai ”MID-monitoimiareena”) siten kuin tässä kauppakirjassa on tarkemmin sanottu. Kiinteistön korjaus- ja muutostöiden jälkeen Kiinteistöllä ei tule enää toimimaan jäähallia.

Myyjä on tehnyt vuokrasopimuksen Jääkenttäseätiö sr:n kanssa Kiinteistöllä sijaitsevasta jäähallista pihapiireineen. Vuokrasopimus tullaan samanaikaisesti päättämään, kun Ostaja ostaa Myyjältä Kiinteistön ja sillä sijaitsevan jäähallin.

(B) Ostaja on jo ostanut Myyjältä x.x.20xx (täytetään myöhemmin) Helsingin kaupungin Takatöölön kaupunginosassa osoitteessa Nordenskiöldinkatu 15 ja 17, Helsinki sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 3 ja 4. Lisäksi Ostaja on myös ostanut Jääkenttäseätiö sr:ltä x.x.20xx (täytetään myöhemmin) tonteilla sijaitsevan harjoitusjäähallin.

Tontti 14528/3 kuuluu voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaan toimitilaja asuinrakennusten korttelialueeseen. Korttelialueelle tulee sijoittaa monitoimiareena sekä urheilu- ja liikuntaharrastustiloja (kaavamerkintä KTYA).

Tontti 14528/4 kuuluu voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaan urheilu- ja vapaa-ajan rakennusten korttelialueeseen. Rakennus tulee säilyttää ja osoittaa urheilu-, liikunta-, tapahtuma- ja harrastetilakäyttöön (kaavamerkintä YU).

Tontit 14528/3 ja 4 liittyvät olennaisena osana jäljempänä sanottuun Garden Helsinki -hankkeeseen.

(C) Myyjä ja Ostaja ovat jo x.x.20xx (täytetään myöhemmin) allekirjoittaneet edellä sanottujen tonttien 14528/3 ja 4 kaupan yhteydessä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kiinteistöjen 91-14-9903-100 ja 91-14-9901-100 määrälästä asemakaavan muutoksessa nro 12752 osoitettua maanalaista pysäköintilaitosta, uutta harjoitusjäähallia ja korttelin 14528 huoltoajoyhteyttä varten, joka liittyy olennaisena osana Garden Helsinki -areenahankkeeseen.

(D) Myyjä haluaa myydä Kiinteistön ja Ostaja ostaa sen tämän Kauppakirjan mukaisin ehdoin.

3 KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on edellä kohdassa 2 määritelty Kiinteistö.

4 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

4.1 Vähimmäiskauppahinta ja mahdollinen lisäkauppahinta 1 ja 3

Kiinteistön velaton vähimmäiskauppahinta on neljä miljoonaa (4 000 000) euroa.

Lisäksi Osapuolet toteavat, ettei Myyjän ja Ostajan välisen Esisopimuksen kohdan 4 mukaista lisäkauppahintaa 1 eikä 3 ole syntynyt.

Ostaja on maksanut kaupantekotilaisuudessa Myyjän pankkitilille: [●] [pankki] (maksutunnus [●] edellä sanotun koko vähimmäiskauppahinnan.

TAI

Lisäksi Osapuolet toteavat, että Myyjän ja Ostajan välisen Esisopimuksen kohdan 4 mukainen lisäkauppahinta 1 on syntynyt, joka on x euroa liitteenä 2a olevan laskelman mukaisesti.

JA/TAI

Lisäksi Osapuolet toteavat, että Myyjän ja Ostajan välisen Esisopimuksen kohdan 4 mukainen lisäkauppahinta 3 on syntynyt, joka on x euroa liitteenä 2b olevan laskelman mukaisesti.

Ostaja on maksanut kaupantekotilaisuudessa Myyjän pankkitilille: [●] [pankki] (maksutunnus [●] edellä sanotun koko vähimmäiskauppahinnan, lisäkauppahinnan 1 ja/tai lisäkauppahinnan 3 eli yhteensä x euroa.

4.2 Lisäkauppahinta 2 arvioidun korjaus- ja muutuskustannuksen alittamisen johdosta

Ostaja on arvioinut, että MID-monitoimiareena-Hankkeen korjaus- ja muutuskustannus on 23,65 miljoonaa euroa (alv 0 %), joka rakennuskustannusindeksillä (M2/24) korjattuna on 27,35 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Ostajan arvio em. kustannuksesta on liitteenä 8. Arvio on ollut Myyjän teettämän ulkopuolisen kiinteistöarvion pohjana.

Ostaja maksaa Myyjälle Kiinteistöstä lisäkauppahintaa (jäljempänä lisäkauppahinta 2), jos Hankkeen lopullinen toteutuva korjaus- ja muutuskustannus alittaa 27,35 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Lisäkauppahinta 2 on 50 % edellä mainitun arvioidun korjaus- ja muutuskustannuksen alituksesta.

Lopulliseksi kustannukseksi hyväksytään seuraavat kustannuserät:

- Kiinteistölle toteuttavan hankekokonaisuuden kaikkine aputiloiineen, laitteineen ja rakenteineen (projektinjohto)urakan tai urakoiden toteutunut todellinen kustannus siltä osin kuin kustannukset ovat olleet objektiivisesti arvioiden perusteltuja Hankkeen rakentamiseksi täysin valmiiksi viranomaislupien ja tämän kauppakirjan ”tontinluovutusehtojen” tasoon.
- Kustannuksiksi ei hyväksytä Hankkeen kehitys- ja rahoitus- eikä muita mahdollisia kustannuksia.
- Hankkeen toteuttamiseksi vaadittavien viranomaislupien lupamaksut sekä Kiinteistön lyhytaikaisesta vuokraamisesta peritty maanvuokrat.
- Edellä sanotut kustannukset ovat arvonlisäverottomia.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että kaikkien hyväksytyjen kustannusten tulee olla Hankkeen toteutuksen kannalta todellisia, tarpeellisia, tavanomaisia ja luotettavasti toteennäytettyjä.

- Mikäli edellä mainittujen ehtojen perusteella on objektiivisesti arvioiden epäselvää, kuuluuko kustannus hyväksyttäviin kustannuksiin, tulee Ostajan pyytää siitä ennakkokannanotto Myyjältä uhalla, ettei taloudellisessa loppuselvityksessä sitä oteta huomioon kustannuksena.

4.3 Tonttitaloudellinen loppuselvitys ja lisäkauppahinnan 2 maksaminen

Ostaja on velvollinen pitämään tarkasti kirjaa Kiinteistölle toteutettavan Hankkeen lopullisesta korjaus- ja muutuskustannuksesta koko toteutuksen ajan erityisesti Myyjän edellä sanottu mahdollinen lisäkauppahinta-oikeus huomioon ottaen (lojaliteetti- ja ns. Open book-periaate).

Ostaja on velvollinen antamaan Myyjälle luotettavan tonttitaloudellisen loppuselvityksen edellä sanotun lisäkauppahinnan arvioinnin suorittamiseksi tarvittavista asioista 3 kuukauden kuluessa, ellei toisin sovita, siitä, kun Kiinteistölle toteutettavalle rakennuskokonaisuudelle on saatu käyttöönottolupa.

Tämän tulee sisältää ainakin seuraavat tiedot:

Hankkeen lopulliset korjaus- ja muutossuunnitelmat.

Lopullinen korjaus- ja muutuskustannus riittävästi eriteltynä siten kuin edellä on sanottu.

Tarvittavilta osin Ostajan kirjanpito, tilinpäätös ja tasetiedot erittelyineen sekä kiinteistöveroilmoitukset.

Lisäksi Myyjällä tai sen määräämällä asiantuntijalla oikeus saada kaikki muu materiaali, joka tarpeen em. selvityksen oikeellisuuden selvittämiseksi edellyttäen, että Myyjä sitoutuu pitämään tiedon luottamuksellisena.

Selvitykset tulee olla Ostajan toimivaltaisten tahojen allekirjoittamia.

Ostaja on velvollinen viivytyksettä ja avoimesti vastaamaan Myyjän kysymyksiin ja selvityspyyntöihin lopulliseen korjaus- ja muutuskustannukseen liittyen. Myyjällä on oikeus tehdä Hankkeen tiloissa katselmus.

Mikäli Osapuolet ovat lisäkauppahinnan määräytymisen osalta erimielisiä, pyydetään siitä ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijan lausunto. Jos yksimielisyyttä asiantuntijan valinnasta ei saavuteta, valitsee kumpikin Osapuoli oman asiantuntijan.

Mikäli Myyjä vaatii, Ostaja on velvollinen viivytyksettä järjestämään rakentamiseen erikoistuneella ja Myyjän hyväksymällä tilintarkastajalla Hankkeen lopullisesta korjaus- ja muutuskustannuksesta erikoistilintarkastuksen Myyjän kustannuksella.

Myyjällä on oikeus saada Ostajalta sopimussakkoa edellä esitetyn loppuselvityksen viivästyessä ja niin kauan kuin se on selvästi puutteellinen tai harhaanjohtava. Sopimussakko on kolmen (3) ensimmäisen kuukauden osalta 10 000 euroa kultakin alkavalta viikolta ja sen jälkeen 20 000 euroa kultakin alkavalta viikolta.

Myyjä pyrkii ilmoittamaan näkemyksensä kustakin lisäkauppahinnasta kahden kuukauden kuluessa, kun se on saanut siitä riittävät selvitykset Ostajalta.

Lisäkauppahinnasta tehdään erillinen maakaaren muotovaatimukset täyttävä kiinteistökaupan täsmennys lisäkauppahinnan perimiseksi. Kauppakirjan muutos on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa siitä, kun se on Myyjän puolelta mahdollista ja lisäkauppahinta maksettava kauppakirjan muutoksen allekirjoittamisen yhteydessä. Ostaja on velvollinen maksamaan lisäkauppahinnalle korkolain mukaista viivästyskorkoa kahden viikon kuluttua siitä, kun Myyjä on kirjallisesti ilmoittanut kauppakirjan muutoksen olevan allekirjoitettavissa maksupäivään saakka.

5 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SEKÄ VAARANVASTUUN SIIRTYMINEN

Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu siirtyvät Myyjältä Ostajalle tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä ("**Allekirjoituspäivä**") kohdan 8 mukaisten toimenpiteiden tultua suoritetuksi.

6 Tuotot ja kustannukset

Myyjä on oikeutettu saamaan Kiinteistöstä saatavat tulot Allekirjoituspäivään asti kyseinen päivä mukaan lukien, minkä jälkeen oikeus Kiinteistöstä saataviin tuloihin siirtyy Ostajalle. Vastaavasti Myyjä vastaa Kiinteistöön liittyvistä maksuista ja velvollisuuksista Allekirjoituspäivään asti kyseinen päivä mukaan lukien, jonka jälkeen niistä vastaa Ostaja.

7 VAKUUS

Ostaja on velvollinen luovuttamaan Myyjälle allekirjoituspäivänä tässä Kauppakirjassa sovitun kohdan 12.1 toteutusehtojen täyttämistä, kohdassa 4. sanottujen kauppahintojen maksamiseksi ja kohdan 20 sopimussakkojen mahdollista maksamista varten yhden (1) miljoonan euron suuruisen ja Myyjän erikseen hyväksymän vakavaraisen ja tunnetun pankin tai vakuuslaitoksen antaman omavelkaisen takauksen tai muu Myyjän hyväksymän vakuuden.

Vakuus tulee olla voimassa siihen saakka, kunnes kaikki em. toteutusehdot ovat täyttyneet, MID-monitoimiareena on hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöön otettavaksi ja lisäkauppahinta 2 edellä kohdan 4 mukaisesti maksettu tai todettu, ettei sitä ole syntynyt.

8 ALLEKIRJOITUSPÄIVÄNÄ SUORITETTAVAT TOIMENPITEET

Allekirjoituspäivänä Osapuolet suorittivat seuraavat toimenpiteet:

- (i) Ostaja maksoi Myyjälle edellä kohdan 4 mukaisen kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan 1:
- (ii) Ostaja maksoi Esisopimuksen mukaisen valtakirjapäätöksen perusteella perittävän vuokraa vastaavan korvauksen oikeudesta hakea etukäteen Kiinteistön korjaukselle ja muutostöille rakennuslupa:
- (iii) Myyjä siirsi Ostajalle Kiinteistöä koskevat kunnallistekniset liittämösopimukset ja muut sen Rakennuksen käytön kannalta olennaiset Myyjän nimissä olevat sopimukset:
- (iv) Ostaja toimitti Myyjälle edellä kohdan 7 mukaisen vakuuden: ja
- (v) Todettiin, että tätä Kiinteistön kauppaa koskevassa ja x.x.20xx (täytetään myöhemmin) allekirjoitetussa esisopimuksen kohdassa 5 ja 6 asetetut ehdot kaupan tekemiselle ovat täyttyneet.

Kaikkien Allekirjoituspäivänä tehtävien toimenpiteiden katsotaan tapahtuneen samalla kertaa eikä minkään toimenpiteen katsota tapahtuneen ennen kuin kaikki toimenpiteet on tehty.

9 MYYJÄN VAKUUTUKSET

9.1 Yleistä

Myyjä antaa seuraavat kohdissa 9.2 - 9.12 luetellut vakuutukset ("Vakuutukset"). Vakuutukset ovat yksinomaisia ja tyhjentyviä eikä Myyjä anna Vakuutusten lisäksi mitään suoria tai epäsuoria vakuutuksia Kiinteistöä tai sillä sijaitsevaa Rakennusta koskien, ja se myydään kaikissa muissa suhteissa "sellaisena kuin se on", ellei tässä kauppakirjassa ole nimenomaisesti toisin sovittu.

Ostaja on tietoinen, että Kiinteistöllä sijaitsee ikääntynyt, suojeltu ja peruskorjausikänsä tullut Rakennus (jäähalli). Ostajan on tarkoitus kokonaisvaltaisesti korjata ja muuttaa Kiinteistö ja sillä sijaitseva Rakennus uuteen käyttötarkoitukseen (MID-monitoimiareena).

Ostaja on laatinut tätä varten korjaus- ja muutossuunnitelman ja kustannusarvion, joka on liitteenä 4 ja 8.

Vakuutukset on rajattu siten, että Myyjän ei katsota rikkoneen Vakuutuksiaan siltä osin kuin Ostajan vaatimuksen tai Vahingon perusteena oleva seikka, olosuhde, tieto tai asia ilmenee Ostajalle Esisopimuksen aikana laaditusta liitteenä 3a olevasta Due Diligence -aineistosta tai on ilmaistu tässä Kauppakirjassa tai sen liitteenä olevissa asiakirjoissa siten, että Ostaja ja sen neuvonantajat ovat voineet kohtuullisesti identifioida kyseisen seikan, olosuhteen, tiedon tai asian ja kohtuullisesti arvioida sen olennaisuuden. Edellä mainittu rajaus ei koske kohdassa 9.2, 9.3 eikä 9.4 esitettyjä Vakuutuksia.

Osapuolet sopivat lisäksi nimenomaisesti, että ellei toisin ole nimenomaisesti tässä Kauppakirjassa sovittu, Myyjä ei anna mitään vakuutuksia (eikä Ostaja ole oikeutettu hinnanalennukseen tai muuhun korvaukseen tai hyvitykseen) koskien:

- (i) Kiinteistön, Rakennuksen, rakennelmien, ainesosien tai tarpeiston teknisestä kuntoa.
- (ii) Kiinteistöllä ja sillä sijaitsevassa Rakennuksessa mahdollisesti sijaitsevia jätteitä, haitta-aineita tai muita vastaavia ja niistä aiheutuvia kustannuksia, ellei jäljempänä kohdassa 12.9 (haitta-aineet), kohdassa 12.10 rakennusjätteet), kohdassa 12.12 (maaperän pilaantuminen) ole toisin sanottu.

(iii) Kiinteistön ja sillä sijaitsevan Rakennuksen todellisen kerrosalan, pinta-alan ja/tai tilavuuden koskevia tietoja tai niiden mahdollisia poikkeamia.

(iv) Kaupan kohteeseen liittyvän, tulevan liiketoiminnan kannattavuudesta, tulevista tuotoista, kustannuksista tai riskeistä tai Myyjän puolesta esitetyistä oletuksista, ennusteista tai mielipiteistä.

Myyjä vakuuttaa Ostajalle, että Vakuutukset pitävät paikkansa tämän Kauppakirjan Allekirjoituspäivänä.

9.2 Omistusoikeus ja oikeus kaupan tekemiseen

Myyjä omistaa Kiinteistön ja sillä sijaitsevan rakennuksen. Myyjän omistus ilmenee liitteenä 5 olevasta lainhuutotodistuksesta. Myyjällä on oikeus myydä Kiinteistö tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Jääkentasäätö sr ja Ostaja ovat sopineet x.x.20xx keskenään kauppakirjalla, että Jääkentasäätö sr. luopuu ilman eri korvausta Ostajan hyväksi Kiinteistöllä Jääkentasäätö sr:n toteuttamista ja omistamista harjoitusjäähallin tiloista kaikkine rakenteineen, laitteineen, talotekniikoineen ja irtaimistoineen sillä hetkellä, kun Myyjä myy kiinteistön Ostajalle.

9.3 Kauppakirjan sitovuus

Tämä Kauppakirja sitoo Myyjää ja on Myyjää vastaan ehtojensa mukaisesti täytäntöönpanokelpoinen.

9.4 Rasitukset

Kiinteistöön ei kohdistu muita kiinnityksiä eikä erityisiä oikeuksia kuin mitä liitteenä 6 olevan rasitustodistuksesta ilmenee.

9.5 Rasitteet

Kiinteistöön ei kohdistu muita rasitteita kuin: (i) rasitteet, jotka on mainittu tässä Kauppakirjassa ja jotka ilmenevät liitteenä 7 olevasta kiinteistörekisteriotteesta ja Due Diligence -aineistosta; (ii) rasitteet, jotka perustuvat lakiin, mukaan lukien mutta niihin kuitenkin rajoittumatta, kaavoituksesta johtuvat rasitteet ja rajoitukset; ja (iii) rasitteet, jotka tulevat solmittavaksi tai on jo solmittu Allekirjoituspäivänä voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisten alueiden toteuttamiseksi.

9.6 Vuokra- ja muut sopimukset

Kiinteistöä ja sillä olevaa Rakennusta koskien ei ole voimassa olevia vuokrasopimuksia.

Kiinteistöön ja sillä olevaan Rakennukseen ei kohdistu mitään sopimuksia tai sitoumuksia, jotka sopimukset tai sitoumukset tai näihin liittyvät velvoitteet ja/tai kustannukset siirtyisivät kaupan seurauksena Myyjältä Ostajalle jäljempänä kohdassa 9.9. sanottujen lisäksi.

9.7 Oikeudenkäynnit

Myyjä ei ole osapuolena missään oikeudenkäynnissä, välimiesmenettelyssä tai muussa riita- tai rikosasiassa tai hallintoprosessissa Kiinteistöön tai Rakennukseen liittyen eikä Myyjän taholta

Kiinteistön kaupan valmisteluun ja neuvotteluun osallistuneiden henkilöiden tiedossa ole muuta vaatimusta tai seikkaa, jotka voisivat johtaa oikeudenkäyntiin, välimiesmenettelyyn, hallintoprosessiin tai muuhun vastaavaan menettelyyn Kiinteistöön liittyen.

9.8 Koneet ja laitteet

Kiinteistöllä ja sillä sijaitsevassa Rakennuksessa sijaitsevat koneet ja laitteet sekä muut ainesosat ja tarpeisto kuuluvat Kiinteistöön, eikä Myyjän omistukseen jää tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan jälkeen mitään Kiinteistöllä olevaa.

9.9 Kunnallistekniset liittymät

Myyjällä on Kiinteistön ja sillä sijaitsevaan Rakennukseen liittyen kaikki sen nykymuotoisen käytön edellyttämät kunnallistekniset liittymät, ja niihin liittyvät liittymämaksut ja muut vastaavat kustannukset on asianmukaisesti suoritettu.

9.10 Annettu tieto

Myyjän Ostajalle antamat Kiinteistöön, sillä sijaitsevaan Rakennukseen ja niitä koskeviin sopimukseen liittyvät tiedot ovat olennaisilta osiltaan oikeita ja paikkansapitäviä, eikä Myyjän tiedossa ole sellaista näihin liittyviä sopimuksia koskevaa olennaista ja vaikutukseltaan merkittävää seikkaa tai asiantilaa, jota Ostajalle ei olisi ilmoitettu ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista.

9.11 Kiinteistön ylläpito ja korjaukset esisopimuksen aikana

Myyjä ei ole suorittanut Kiinteistöllä Esisopimuksen aikana sellaisia korjauksia, jotka oikeuttaisivat Myyjän ja Ostajan x.x.20xx allekirjoitetun esisopimuksen mukaan lisäkauppahintaan 1.

TAI

Myyjä on suorittanut Kiinteistöllä esisopimuksen aikana sellaisia korjauksia, jotka oikeuttavat Myyjän ja Ostajan x.x.20xx allekirjoitetun esisopimuksen mukaan lisäkauppahintaan 1 siten kuin edellä kohdassa 4. on sanottu.

Myyjä vakuuttaa, ettei se ole suorittanut kustannuksellaan Kiinteistöllä esisopimuksen voimassaolo aikana mitään muita kuin sen nykymuotoisen käytön kannalta välttämättömiä ylläpitotoita ja korjauksia, jotka säilyttävät sen nykyisen käyttötarkoituksen vaatimassa käyttökunnossa luonnollista kulumista lukuun ottamatta. Tällainen välttämätön korjaus on ollut x ja y (merkitään myöhemmin jos on tehty).

Lisäksi esisopimuksessa on sovittu, ettei Myyjällä ole Esisopimuksen ja Kauppakirjan allekirjoituspäivän välisenä aikana oikeutta tehdä Kiinteistöä koskevia sopimuksia tai muita järjestelyjä, joista Ostajalle voi syntyä maksu- tai muita velvoitteita, ellei tällaisista erikseen Osapuolten välillä toisin sovita. Myyjällä ei ole oikeutta sopia Vuokrasopimuksen vuokra-ajan muutoksista Ostajan asemaa huonontaan ilman Ostajan suostumusta, ellei tässä Esisopimuksessa ole erikseen toisin sovittu. Tämä ei kuitenkaan koske vuokrasopimuksen päättämistä.

Myyjä vakuuttaa, ettei se ole tehnyt edellä sanotun kaltaisia sopimuksia eikä niiden sopimusmuutoksia.

9.12 Ei muita Vakuutuksia

Osapuolet ymmärtävät ja hyväksyvät, että Myyjä ei anna mitään muita, nimenomaisia tai epäsuoria Vakuutuksia, kuin mitä tässä Kauppakirjassa on nimenomaisesti mainittu.

10 OSTAJAN VAKUUTUKSET

10.1 Yleistä

Ostaja antaa seuraavat Allekirjoituspäivää koskevat vakuutukset.

10.2 Oikeus kaupan tekemiseen

Ostajalla on oikeus tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan tekemiseen ja täytäntöönpanoon.

10.3 Taloudelliset resurssit

Ostajalla on riittävät taloudelliset ym. varat ja resurssit tämän Kauppakirjan mukaisten velvoitteiden täyttämiseen.

10.4 Kauppakirjan sitovuus

Tämä Kauppakirja sitoo Ostajaa ja on ehtojensa mukaisesti Ostajaa vastaan täytäntöönpanokelpoinen.

10.5 Ostajan asiantuntemus

Ostaja on käyttänyt tämän Kauppakirjan mukaisen luovutuksen arvioimiseen omia tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

10.6 Due Diligence -tarkastus

Ostaja on haluamassaan ja tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa suorittanut ammattimaisena kiinteistöalan toimijana yhdessä neuvonantajinsa kanssa Kiinteistöä ja sillä sijaitsevaa Rakennusta tämän Kauppakirjan mukaiseen transaktioon liittyviä asioita koskevan teknisen due diligence -tarkastuksen sekä saanut haluamassaan laajuudessa suorittaa Kiinteistöllä ja Rakennuksessa asiantuntijoidensa kanssa katselmuksia ("Due Diligence -tarkastus") ennen Allekirjoituspäivää. Tarkastus on liitteenä 3a. Ostaja vakuuttaa, että on saanut Due Diligence -tarkastuksen yhteydessä esittämiinsä kysymyksiin vastaukset Liitteessä 3b esitetyllä tavalla.

Ostajan tiedossa ei ole mitään sellaista olosuhdetta tai seikkaa, joka rikkoisi Myyjän Vakuutuksia tai muita tämän Kauppakirjan ehtoja.

10.7 Ostajan vahingonkorvausvastuu vakuuksien rikkomisesta

Jos Ostaja rikkoo yllä mainittuja antamia vakuutuksia, vastaa Ostaja Myyjälle aiheutuneista vahingoista soveltuvin osin siten kuin jäljempänä kohdissa 11.1 ja 11.2 Myyjän vahingonkorvausvastuun osalta on sanottu ja rajoitettu.

Ostajan mahdollisesta vahingonkorvausvastuusta tämän kaupan ehtojen rikkomisesta Myyjälle on sanottu jäljempänä kohdassa 21.

11 MYYJÄN VAHINGONKORVAUSVASTUU

11.1 Vahingonkorvausvastuu

Jos Myyjä on rikkonut mitä tahansa antamaansa Vakuutusta tai mitä tahansa muuta tämän Kaup-
pakirjan määräystä, Myyjä on velvollinen korvaamaan Ostajalle kohdan 11.2 mukaiset rajoitukset
huomioon ottaen kaikki rikkomuksesta Ostajalle aiheutuneet vahingot.

Osapuolet sopivat nimenomaisena maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 pykälän mukaisena yksilöitynä
poikkeuksena maakaaren säännöksiin siitä, että Myyjän korvausvelvollisuutta ja Ostajan oikeutta
esittää vaatimuksia tämän Kauppakirjan mukaisesti Myyjää kohtaa rajoitetaan kohdassa 11.2 sovi-
tulla tavalla.

Ostajalle tämän Kauppakirjan nojalla mahdollisesti maksettavia korvauksia pidetään kaikissa tilan-
teissa Kauppahinnan alennuksena eikä Ostajalla ole oikeutta mihinkään muuhun Kauppala-
in (355/987), Maakaaren (540/1995) tai minkään muunkaan perusteen mukaiseen oikeussuojakei-
noon, kuin korvaukseen eikä siten esimerkiksi tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan purkamiseen
tai mitätöimiseen.

11.2 Korvausvastuun rajoitukset

Myyjän vastuuta Vakuutusten on rajoitettu seuraavasti:

- (i) Myyjän kohtaan 11.1 perustuva vastuu ei voi ylittää 15 % vähimmäiskauppahinnasta.
- (ii) Myyjä ei vastaa mistään välillisistä vahingoista tai kustannuksista.
- (iii) Ostaja ei ole oikeutettu korvaukseen kohdan 11.1 perusteella, ellei Vahingon kokonais-
määrä ole vähintään 50.000 euroa. Mikäli 50.000 euron määrä ylitetään, Ostaja on oikeu-
tettu korvaukseen ylimenevän vahingon osalta.
- (iv) Vastuu, vaatimus tai vahinko, joka on ehdollinen tai epävarma, muodostaa vahingon vasta,
jos ja kun sellainen vahinko realisoituu. Ostajalla on kuitenkin oikeus esittää ehdolliseen,
mutta perusteeltaan selvästi yksilöityyn Vahinkoon perustuva vaatimus tai varauma tämän
Kauppakirjan edellyttämässä määräajassa säilyttääkseen oikeutensa vaatimuksen esittä-
miseen Vahingon realisoituessa.
- (v) Jos (i) vahinko on verovähennyskelpoinen, korvauksen määrä on soveltuvan verokannan
mukaisen vähennyksen jälkeinen nettomäärä, mikäli kyseinen verovähennys on tosiasial-
lisesti Ostajan saama tai (ii) jos vahinko on kolmannen vahingonkorvauksena, vakuutus-
suorituksena tai muutoin tosiasiallisesti korvattu, sellainen korvaus tulee vähentää Vahin-
gosta.
- (vi) Ostaja ei ole oikeutettu esittämään vaatimuksia sikäli kuin (i) asia oli Ostajan tiedossa
Allekirjoituspäivänä tai (ii) asia on ilmaistu tässä Kauppakirjassa tai Due Diligence -ai-
neistossa siten kuin kohdassa 9.1 on tarkemmin sovittu.
- (vii) Jos Ostaja vaatii vahingonkorvausta Myyjältä tämän Kauppakirjan perusteella, Ostajan
on esitettävä vaatimuksensa kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa siitä, kun Ostaja on
tullut vahingosta ja sen määrästä tietoiseksi.
- (viii) Ostajan on annettava Myyjälle yhdeksänkymmentä (90) päivää aikaa korjata sellainen
vaatimuksen perusteena oleva virhe, joka on Myyjän kohtuullisen näkemyksen mukaan

korjattavissa. Myyjän on ilmoitettava tästä Ostajalle kirjallisesti kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun Ostaja on vaatinut Myyjältä korvausta.

- (ix) Ostajan tulee esittää tähän Kauppakirjaan perustuvat vahingonkorvausvaatimukset viimeistään kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa allekirjoituspäivästä.
- (x) Ostaja on velvollinen ryhtymään kaikkiin kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkojen minimoimiseksi. Ostaja ei ole oikeutettu esittämään vaatimuksia siltä osin kuin Ostaja on itse laiminlyönyt velvollisuutensa rajoittaa vahinkoa siitä alkaen, kun vahinko on tullut sen tietoon.
- (xi) Sen estämättä, mitä tässä Kauppakirjassa on muualla sovittu, Myyjän vastuun rajoituksia ei sovelleta, mikäli Myyjä on toiminut törkeän huolimattomasti tai tahallisesti.

Yllä luetellut vastuunrajoitukset eivät koske kohdassa 9.2, 9.3 eikä 9.4 esitettyjä Myyjän Vakuutuksia taikka niistä aiheutuvia vahinkoja.

12 MUUT EHDOT

12.1 Kiinteistön korjaus- ja muutostyöt MID-monitoimiareenaksi

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan korjaamaan ja muuttamaan Kiinteistön tämän Kauppakirjan sekä likimäärin liitteenä 4 olevan muutos- ja korjaussuunnitelman mukaiseksi MID-monitoimiareenaksi.

Korjaus- ja muutostoimenpiteet tulee suorittaa käyttöönottoon viimeistään 18 kk tämän Kauppakirjan Allekirjoituspäivästä. Jos toimenpiteiden mahdollisesti edellyttämien rakennuslupien saaminen viivästyy valituksesta tai muusta kuin selvästi ostajasta johtuvasta syystä, Osapuolet neuvottelevat toimenpiteiden toteuttamisen koskevan edellä mainitun määräajan pidentämisestä. Ostaja saa kuitenkin aina valitusajan suuruisen lisäajan edellä sanotulle määräajalle.

Korjaaminen ja muutostyöt tulee toteuttaa asemakaavan muutoksen nro 12572 suojelumääräysten mukaisesti. Korjaus- ja muutostyöt tulee suunnitella ja toteuttaa mahdollisten rakennus- ja muiden lupien sekä viranomaismääräysten mukaisesti. Myyjä on hyväksynyt rakennuslupaa koskevat pääpiirustukset x.x.20xx (merkitään myöhemmin).

Korjaus- ja muutostoimenpiteet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että Kiinteistön ja naapurikiinteistöillä sijaitsevien rakennusten perustukset eivät painu tai muuten vaurioidu rakennustyöstä johtuen, eikä tästä aiheudu naapurikiinteistöille tai muille lähialueen toimijoille kohtuutonta haittaa.

Ostaja on velvollinen, ellei Myyjä toisin määrää, maksamaan Myyjälle edellä sanotun Hankkeen rakennusajan ylityksen osalta sopimussakkoa 10 000 euroa kuukaudelta ensimmäiseltä kolmelta kuukaudelta ja sen jälkeen 25 000 euroa kuukaudelta, enintään kuitenkin yhteensä 200 000 euroa.

Ostajan velvollisuudesta maksamaan sopimussakkoa, jos Kiinteistöä käytetään Kiinteistökaupan jälkeen urheilu- tai tapahtumatoimintaan ennen kuin se on korjaus- ja muutossuunnitelman mukaisesti korjattu ja muutettu MID-monitoimiareenaksi, on sanottu jäljempänä kohdassa 20.

12.2 Työmaan siistinä pitäminen

Mikäli Kiinteistöä koskeva peruskorjaamista ja muutostöitä varten myönnetyssä rakennus- ja/tai toimenpideluvassa tai asemakaavan muutoksessa ei ole joltain osin toisin tai tarkemmin sanottu noudatetaan seuraavia ehtoja:

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä sekä peruskorjauksessa ja muutosten suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Ostajalla ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä Kiinteistöllä ennen kuin työmaaidat ym. työmaa- alueiden rajaukseen liittyvät asiat on asianmukaisesti hoidettu kuntoon Kaupungin edellyttämällä tavalla.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kaupungin (kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelu, alueiden käyttö ja valvontayksikkö) kanssa sen määräämin ehdoin.

Mahdollisista liikenteeseen vaikuttavista järjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen Kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvonta- yksikön ja tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään:

- Kiinteistön Kaupungin antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti; ja
- Työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat kaupunkiympäristön alueiden käyttö ja valvontayksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

12.3 Johdot, viemärit, laitteet tai muut vastaavat

Kiinteistöllä voi sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai muita vastaavia rakenteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Kiinteistön johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista Kaupungin johtotietopalvelusta (puhelin 09 310 31930).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mahdollisesti jo toteutettujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja muiden vastaavien rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Kiinteistöllä. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Mikäli Kiinteistön asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämistä, Ostaja on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ja rakenteiden omistajien kanssa. Lisäksi Ostaja on velvollinen

sopimaan Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittellee johtojen ja laitteiden/rakenteiden omistaja.

Ostaja vastaa tässä kohdassa sanotuista selvittämisestä ja siirtoihin liittyvistä kustannuksista.

12.4 Pohja- ja orsivesi

Ostaja ei saa Tonttia 2 ja sillä olevaa rakennusta korjattaessa ja muutettaessa tehdä sellaisia muutoksia, että ne vaikuttavat Tontin 2 ja sen ympäristön pohja- ja/tai orsiveteen.

12.5 Logistinen suunnitelma

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista laatimaan Kiinteistölle rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Kiinteistön rakentamista koskevassa logistisessa suunnitelmassa tulee huomioida liikenteen sujuvuus ja turvallisuus. Logistisessa suunnitelmassa tulee myös esittää muun muassa selvitys siitä, miten minimoidaan rakentamisen ja siihen liittyvän liikenteen aiheuttamat haitat Kiinteistön ympäröivälle alueelle, sen asukkaille, toimijoille ja liikenteelle. Suunnitelmassa tulee esittää myös työmaatukikohdan alue ja sen järjestelyt.

Suunnitelma on esitettävä Myyjän hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostaja on tietoinen, että logistisen suunnitelman hyväksyttäminen Myyjällä ei poista Ostajan velvollisuutta huolehtia rakentamisen edellyttämien väliaikaisjärjestelyjä koskevien lupien hakemista.

Ostaja ja tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää Kiinteistön logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei kaupunki toisin määrää.

Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös kiinteistön toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli Ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas eivät noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä Ostaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä Ostajalta.

12.6 Rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.

Lisäksi Ostaja on tietoinen, että Kiinteistön ja 14528/3 ja 4 välillä on x.x.20xx (täsmentyy myöhemmin) allekirjoitettu näiden rakentamiseen, muutokseen ja ylläpitoon tarvittavat rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset.

Ostaja on tietoinen, että asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen Hankkeen, tontilla 14528/3 ja 4 toteuttavan Garden monitoimiareenan sekä Keskuspuiston alapuolelle sijoittuvan maanalaisen pysäköintilaitoksen ja uuden harjoitusjäähallin toteuttaminen voi edellyttää vielä rasitteenluonteisista oikeuksista sopimista asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisten kiinteistöjen omistajien ja vuokralaisten kanssa. Edellä mainitut rasitteet- ja/tai yhteisjärjestelyt voivat koskeva muun muassa näiden välisiä ajo-, kulku- ja huoltoyhteyksiä, väestönsuojatiloja, pysäköintitiloja sekä muita vastaavia.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan näitä palvelevien toimintojen sijoittamisesta asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisiin maanalaisiin tiloihin sekä näistä aiheutuvista kustannuksista yhdessä asemakaavan muutoksen mukaisten kiinteistöjen omistajan ja maanvuokralaisen kanssa. Ostajan Hankkeen rakentaminen tulee yhteen sovittaa asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen tontin 14528/ 3 ja 4 sekä Keskuspuiston alle toteutettavien maanalaisten tilojen kanssa.

Kiinteistöä ei saa ottaa Hankkeen valmistumisen jälkeen miltään osin käyttöön ennen kuin Ostaja on allekirjoittanut asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisten tonttien ja alueiden omistajien ja maanvuokralaisten kanssa vielä tarvittavat yhteisjärjestely-, rasite- ja muut vastaavat sopimukset Kiinteistöä sekä muita alueita koskien, ja Myyjä maanomistajana on hyväksynyt kyseiset sopimukset, siltä osin kuin sopimukset vaikuttavat maanomistajan oikeuksiin tai velvollisuuksiin.

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle alueelle (vähimmän mahdollisen haitan -periaate). Osapuolilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä alueiden rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Myyjä toisin määrää omistamiensa kiinteistöjen osalta tavanomaisia korvauksen määräytymisperiaatteita noudattaen.

Mikäli mainitut osapuolet eivät pääse em. asioista sopimukseen, Myyjällä on oikeus omistamiensa kiinteistöjen osalta päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen hankkimaan Kiinteistön toteuttamisen ja käytön edellyttämät sijoitusluvut Myyjältä (kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö- ja valvontayksikkö) kanssa ja esittämään rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä mainitut sopimukset Myyjän (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu) hyväksyttäväksi.

Myyjä ei vastaa mistään po. sijoitusluvista, rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, kustannuksista, vahingoista eikä haitoista tai rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Myyjä ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä tai puutteita tai niissä ei ole sovittu kaikista alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä asioista.

Mikäli Kiinteistön omistusoikeus myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa Kiinteistöä koskevat rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin, siltä osin kuin niitä ei ole vielä rekisteröity Kiinteistöön.

12.7 Energiakaivot

Ostajalla on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa Kiinteistölle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoineen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaisohjeiden ja tätä varten myönnettävien viranomaislupien mukaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa Kaupungin toimivaltaisen viranomaisen antamia tarkempia ohjeita.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Kiinteistön alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavauokset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen Kiinteistölle. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään Kaupungilta Kiinteistön osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Mikäli Ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, Ostaja on Kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

12.8 Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen Kiinteistöön, mikäli sen toteuttaminen kohtuudella on mahdollista. Muuntamotilaan on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta. Tällöin Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin.

Lisäksi Ostaja on velvollinen Kiinteistön osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuolloilta mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja peruskorjauksessa.

Sähkönjakelua palvelevat muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien kohtuullisten ohjeiden mukaisesti.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvenysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovaruksien ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Kiinteistöllä ja sillä sijaitsevassa Rakennuksessa sekä huomioimaan kohtuullisella tavalla tämän mainittujen tilojen suunnittelussa suunnitteluhetkellä käytettävissä olevien tietojen perusteella. Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

12.9 Rakennuksen haitta-aineet

Rakennuksessa on suoritettu esisopimuksen aikana Myyjän toimesta liitteenä 9 oleva haitta-ainetutkimus.

12.10 Rakennusjätteet ym.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan korjauksen ja muutostöiden edellyttämässä laajuudessa Kiinteistöllä tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvääät, asfaltoinnin, perustukset, tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta voidaan neuvotella Myyjän kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Ostaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Myyjä osallistu kuitenkaan Kiinteistöllä käytössä olevien Ostajan ja Jääkentäsäätiö sr:n rakennusten, tilojen ja rakenteiden purkamiskustannuksiin, jotka ovat tarpeen Garden hankkeen toteuttamista varten.

Myyjä ei vastaa viivästymisestä eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua Kiinteistön tai sen maaperässä olevien rakenteiden tai jätteiden poistamisesta.

Maaperän pilaantumisesta on sanottu jäljempänä kohdassa 12.12.

12.11 Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa Kiinteistöllä maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita Kiinteistön asemakaavan eivätkä tämän Kaupunkikirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

12.12 Maaperän pilaantuneisuus

Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei Kiinteistöllä ole tiedossa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli Kiinteistöllä ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään. Myyjä korvaa Ostajalle pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena, ellei viranomaisen määrä tällaista puhdistettavaksi.

Myyjän edellä mainittu vastuu pilaantuneesta maaperästä ja pohjavedestä sekä velvollisuus niiden puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa viisi (5) vuotta Allekirjoituspäivästä.

Myyjä ei vastaa viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua mahdollisesta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

12.13 Ympäristön huomioiminen ja jalkapallotoiminta

Ostajan tulee Kiinteistön korjaus- ja muutoshankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa pyrkiä minimoimaan toteuttamisesta aiheutuvat haitat ja turvaamaan toimintaedellytykset Kiinteistön vieressä ja lähistöllä olevalle jalkapallotoiminnalle sekä muiden ympärillä olevien kiinteistöjen omistajille/käyttäjille sekä liikenteelle.

12.14 Yleiseen käyttöön osoitetut alueet Kiinteistöllä

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiset yleiseksi jalankulkualueeksi varatun alueen au -merkinnöin osoitetun alueen ja muut vastaavat yleisessä käytössä olevat Kiinteistön osat ja sallimaan niillä ympärivuotisen yleisen jalankulun. Ostaja vastaa kustannuksellaan edellä sanottujen ylläpidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), peruskorjauksesta ja uudistamisesta, elleivät ne rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksen mukaan kuuluu tontille 14528/3 ja/tai 4.

Tästä pysyvästä jalankulkuoikeudesta on sovittu x.x.20xx (täytetään myöhemmin) allekirjoitetussa rasitesopimuksessa/yhteisjärjestelysopimuksessa.

13 MYYJÄN PÄÄTÖKSENTEKO

Tämän Kaupakirjan allekirjoittaminen perustuu Myyjän taholta x.x.202x (täytetään myöhemmin) tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

14 VARAINSIIRTOVERO JA KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO

Ostaja maksaa varainsiirtoveron, joka tulee maksettavaksi tämän Kaupakirjan mukaisesta Kiinteistön kaupasta.

Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä kaupanvahvistajan palkkiosta.

15 VIHÄSTYSKORKO

Mikäli jokin tähän Kaupakirjaan perustuvan maksun suorittaminen viivästyy sovitusta maksupäivästä, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko sovitusta maksupäivästä lukien.

16 ILMOITUKSET

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon alla mainituin tavoin, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle ilmoittanut (täytetään myöhemmin).

Ostajalle:

osoite: [●]

sähköposti: [●]

tiedoksi: [●]

Myyjälle:

osoite: [●]

sähköposti: [●]

tiedoksi: [●]

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä ensiksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä kuudentena seuraavana arkipäivänä.

17 MUUTOKSET

Kaikki tämän Kaupakirjan muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolen toimivaltaisen edustajan asianmukaisesti allekirjoitettava ja kaupanvahvistajan vahvistettava, jotta muutokset olisivat sitovia.

18 SIIRTO

Tätä Kaupakirjaa tai tähän Kaupakirjaan perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteissuostumusta.

19 KOKO SOPIMUS

Tämä Kaupakirja liitteineen muodostaa Osapuolten välisen tämän Kaupakirjan kohteena olevaa Kiinteistöä koskevan koko sopimuksen ja syrjäyttää kaikki Osapuolten väliset Kaupakirjan kohdetta koskevat aiemmat sopimukset, välipuheet ja sitoumukset.

20 YLEINEN SOPIMUSSAKKO

Ostajan velvollisuudesta maksaa sopimussakkoa Kiinteistön rakennusajan ylityksestä on sanottu edellä kohdassa 7.

Ostajan velvollisuudesta maksaa lisäkauppahintaa 2 koskevaan selvitykseen liittyvästä laiminlyönnistä sopimussakkoa on sanottu edellä kohdassa 4.2.

Ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkoa, jos Kiinteistöä käytetään tämän Kiinteistökaupan jälkeen urheilu- tai tapahtumatoimintaan ennen kuin se on edellä sanotun muutos- ja korjaussuunnitelman mukaisesti korjattu ja muutettu MID-monitoimiareenaksi. Sopimussakko on 100 000 euroa ensimmäiseltä 12 kuukaudelta ja sen jälkeen 500 000 euroa kuukaudelta, enintään kuitenkin 27,35 miljoonaa euroa, ellei erikseen toisin sovita.

Mikäli Ostaja ei muutoin noudata tämän Kaupakirjan ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, jotka ovat olennaisia tässä sopimuksessa sovitun Hankkeen toteuttamisen kannalta, eikä korjaa menettelyään kohtuullisessa Myyjän asettamassa ajassa Myyjän kirjallisesta korjauskehotuksesta lukien, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Myyjälle sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta erikseen 50 000 euroa ja 100 000 euroa, jos rikkomus on tahallinen tai perustuu törkeään huolimattomuuteen.

Sopimussakkojen kokonaismäärä tämän Kauppakirjan Ostajan osalta on kuitenkin enintään 1 000 000 euroa. Tämä ei kuitenkaan koske yllä sanottuja toisen kappaleen ja kolmannen kappaleen sopimussakkoja.

21 OSTAJAN VAHINGONKORVAUSVASTUU

Ostaja vastaa Myyjälle vahingosta, mitä tässä Kauppakirjassa tarkoitetun toteuttavan Hankkeen sopimuksen vastaisesta toteuttamisesta aiheutuu Myyjälle.

Korvausvastuu on enintään 1 000 000 euroa ja se koskee vain välittömiä vahinkoja.

Korvausvastuulla ei ole kuitenkaan ylärajaa, jos vahinko johtuu Ostajan puolella olevasta tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.

Muulta osin Ostajan vahingonkorvausvelvollisuudesta on sanottu edellä kohdassa 10.7.

Jos Ostaja on velvollinen maksamaan Myyjälle sopimussakkoa edellä sanottuun vahinkoon liittyen, on Ostaja velvollinen korvaamaan Myyjälle aiheutuneet vahingot niiltä osin kuin niiden määrä ylittää sopimussakon määrän.

22 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYDET

Tähän Kauppaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Kaupasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten keskinäisin neuvotteluin.

Kaupasta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensiasteessa Helsingin kärjäoikeudessa.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

23 SOPIMUSKAPPALEET, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Kauppakirjaa on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle.

Helsinki, [●]

Helsingin kaupunki

Nimi:

Asema:

Projekti HG Oy:n perustama tai osoittama yhtiö (täsmenny myöhemmin)

Nimi:

Asema:

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että [●] Myyjän puolesta ja [●] Ostajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän Kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaan läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten edellä

LIITTEET

Liite 1	Kartta Kiinteistöstä
Liite 2a	Selvitys lisäkauppahinnasta 1 (mahdollinen)
Liite 2b	Selvitys lisäkauppahinnasta 3 (mahdollinen)
Liite 3a	Due Diligence -aineisto
Liite 3b	Vastaukset DD-kysymyksiin
Liite 4	Korjaus- ja muutossuunnitelma (ks. esisopimuksen vastaava liite)
Liite 5	Kiinteistön lainhuutotodistus per allekirjoituspäivä
Liite 6	Kiinteistön rasiustodistus per allekirjoituspäivä
Liite 7	Kiinteistön kiinteistörekisteriote per allekirjoituspäivä
Liite 8	Korjaus- ja muutuskustannusarvio
Liite 9	Haitta-ainetutkimus

- Liitteet 2a ja 2b, 3a, 3b, 5-7 ja 9 laaditaan tai hankitaan vasta vähän ennen kiinteistökaupan allekirjoittamista