

**Myyjä:** Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala  
Tilapalvelut/Malmberg

PL XX, 00099 Helsingin kaupunki

(myöhemmin Myyjä)

**Ostaja:** Lumo Kodit Oy  
Y-tunnus 2336408-5  
Mannerheimintie 168a  
00300 Helsinki

Joko itse tai perustettavan tai perustettavien yhtiöiden puolesta ja lukuun.  
(myöhemmin Ostaja)

Myyjä ja Ostaja myöhemmin yhdessä Osapuolet tai erikseen Osapuoli, siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

**Päätökset:** Kaupunkiympäristölautakunta §352 19.6.2018  
Tonttipäällikkö §xx

## KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Osapuolet ovat sopineet 9.10.2018 allekirjoitetulla osakekaupan esisopimuksella niistä olosuhteista ja ehdoista, joilla Myyjä sitoutuu myymään Ostajalle ja Ostaja sitoutuu ostamaan Myyjältä Puotilan Ostoskeskus Oy:n (myöhemmin Yhtiö) osakkeet nrot 157-175, 176-204 ja 205-232 (osakkeiden lukumäärä yhteensä 76 kpl), jotka Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti oikeuttavat hallitsemaan osoitteessa Klaavuntie 11, 00810 Helsinki, sijaitsevia liiketiloja nrot 5, 6 ja 8, pinta-alaltaan yhteensä noin 384 neliometriä (myöhemmin Kaupan kohde). Myyjän omistusosuus Yhtiön osakkeista on n. 19,59 %.

Yhtiö hallitsee sen ja Helsingin kaupungin välillä solmitun vuokrasopimuksen perusteella kiinteistöä 91-45-205-5 (myöhemmin Kiinteistö), pinta-alaltaan 5409 m<sup>2</sup> (laitostunnus 91-45-205-4-L1). Yhtiön ja kaupungin välillä solmittu vuokrasopimus päättyy 31.12.2021.

Yhtiön y-tunnus on 0234337-3.

Osapuolten yhteisenä tarkoituksena on ollut saada aikaan sellaiset muutokset Yhtiön osakeomistusjärjestelyissä sekä Yhtiön hallitseman maa-alueen asemakaavassa, että esisopimuksen mukaiset osakekaupan ehdot toteutuvat ja osakekauppa voidaan solmia. Ostajan tarkoituksena on osakekauppojen jälkeen toteuttaa kohteeseen uuden, 26.5.2020 lainvoiman saaneen asemakaavan 'Puotilan ostari' (nro 12595) mukainen rakennushanke.

Tällä kauppakirjalla Osapuolet sopivat myös niistä tehtävistä ja toimenpiteistä, joihin Ostaja on oikeutettu heti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen edistääkseen rakennushanketta.

## **KAUPAN KOHDE**

Kaupan kohteena on Myyjän omistamat 76 kappaletta Puotilan Ostoskeskus Oy:n (y-tunnus 0234337-3) osakkeita, osakenumerot 157-175, 176-204 ja 205-232 (jäljempänä Osakkeet). Osakkeet edustavat noin 19,59 prosenttia Yhtiön koko osakekannasta.

## **KAUPPAHINTA**

Kokonaiskauppahinta Kaupan kohteelle on 310.000,00 euroa.

Kauppahinnan määrä perustuu siihen, että Yhtiö on kaupantekohetkellä velaton.

Mikäli Kaupan kohteena oleviin osakkeisiin kohdistuu isännöitsijäntodistuksen mukaan velkaa, vähennetään velkaa vastaava summa kauppahinnasta. Osakkeisiin kohdistuvaksi velaksi katsotaan myös yhtiöllä oleva muu kuin pitkäaikainen velka, joka yhtiöjärjestyksen mukaisin perustein kohdistuisi Kaupan kohteena oleviin osakkeisiin.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa ja se kuitataan maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin.

## **VARAINSIIRTOVERO**

Ostaja vastaa kaupasta johtuvasta varainsiirtoverosta.

## **OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN**

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja koko kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on maksettu.

Liikehuoneistot, joiden hallintaan Kaupan kohteena olevat osakkeet oikeuttavat, ovat luovutushetkellä tyhjiä.

## **KAUPAN MUUT EHDOT**

Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei Kaupan kohdetta rasita mikään sellainen ulkopuolisen oikeus, jota ei ole määritelty tässä kauppakirjassa.

Sen varalta, että tällainen oikeus olisi olemassa, sitoutuu Myyjä vapauttamaan omalla kustannuksellaan Kaupan kohteena olevat osakkeet tällaisesta oikeudesta. Tämä koskee erityisesti (mutta ei rajoittaen) tilaan kohdistuvaa vuokraoikeutta.

Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkis-oikeudellisista maksuista sekä hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymispäivään asti, ellei tässä sopimuksessa ole toisin muualla sovittu. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Vaaranvastuu

Myyjä vastaa Kaupan kohteelle aiheutuvista vahingoista omistusoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle.

Ympäristöasiat

Ostaja on teettänyt Yhtiön vuokraamalla Kiinteistöllä ja sen läheisyydessä maaperän pilaantuneisuustutkimuksen (Puotilan ostoskeskus, Helsinki, maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, 28.8.2020). Tutkimuksessa todettiin, että Yhtiön vuokraamalla Kiinteistöllä on kynnysarvojen ylityksiä eri haitta-aineilla sekä lisäksi alemman ohjearvon ylitys arseenia.

Osakekaupan esisopimuksessa Osapuolet ovat sopineet, että mikäli rakentamisen yhteydessä Yhtiön hallitsemalta maa-alueelta löytyy pilaantuneita maita, joiden puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset Helsingin kaupunki jälkikäteen osoittaa Yhtiön maksettavaksi, vastaa näistä kustannuksista Myyjä siltä osin kuin Yhtiö jyvittää nämä kustannukset Kaupan kohteena oleville osakkeille.

Myyjä vastaa lisäksi pilaantuneen maan puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin Yhtiö jyvittää nämä kustannukset Kaupan kohteena oleville osakkeille, mikäli maan puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset osoitetaan Yhtiön vastattavaksi joko ympäristönsuojelulain (527/2014) tai Yhtiön ja Helsingin kaupungin välisen maanvuokrasopimuksen tai kiinteistökauppakirjan nojalla.

Myyjällä on oikeus osallistua ennen mahdollisten puhdistustoimien käynnistämistä katselmukseen, jossa sovitaan toimenpiteet ja niiden kustannukset sekä kustannusjaon periaatteet sillä tarkkuudella, kuin se on katselmushetkellä mahdollista.

Myyjä vastaa maan puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista enintään kohteen kauppahintaa vastaavalla summalla.

#### Veroseuraamukset

Myyjä ja Ostaja ovat tietoisia tähän kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

#### Erimielisyydet

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tähän kauppakirjaan liittyvät mahdolliset riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisillä neuvotteluilla. Mikäli tämä ei ole mahdollista, riitaisuudet käsitellään ensiasteena Helsingin käräjäoikeudessa

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle ja yksi Ostajalle.

Helsingissä xx. \_\_\_\_\_ kuuta 2021

Helsingin kaupunki

Lumo Kodit Oy

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_