

RAKENNUKSEN KAUPPAKIRJA

Kaupan osapuolet

Myyjä Helsingin kaupunki 100%
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä "Myyjä"

Ostaja Perustettavan yhtiön lukuun 55,56 %
Kidvekkeli Oy
Y-tunnus: 2939931-8
Osoite: Lönnrotinkatu 7 B 20, 00120 Helsinki
Korpi Capital Oy 44,44 %
Y-tunnus: 2539633-9
Osoite: Lönnrotinkatu 7 B 20, 00120 Helsinki

Jäljempänä "Ostaja"

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun Tontit -yksikön päällikön päätös X.

Päätöksestä ei ole jätetty oikaisuvaatimusta kuntalain mukaisessa määräajassa Helsingin kaupungin kirjaamoon.

Kaupan kohde

Noin 586 m²:n suuruisella vuokra-alueella oleva ravintolarakennus ja huoltorakennus (jäljempänä "Rakennus") pinta-alaltaan n. 322 k-m². Vuokra-alue on osa Helsingin kaupungin 1. kaupungin-osan (Kruunuhaka) Töölön vesi nimisestä kiinteistöä 91-432-5-2, osoitteessa Tervasaarenkannas 3.

Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla alueella ja se myydään kaavan mukaiseen käyttöön.

(Vuokra-alue ja rakennukset yhdessä "Kaupan kohde").

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan kaupan kohteena olevan rakennuksen, rakennelmien ja laitteiden luovutusta. Samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tehtävällä erillisellä maanvuokrasopimuksella ostajalle perustetaan vuokraoikeus

edellä mainittuun myyjän omistamaan kiinteistön 91-432-5-2 alueella sijaitsevalle vuokra-alueelle, jolla kaupan kohteet sijaitsevat.

Vuokraoikeus

Rakennuksen kaupan yhteydessä Myyjän ja Ostajan välillä allekirjoitetaan Maanvuokrasopimus koskien edellä mainittua kiinteistöllä 91-432-5-2 sijaitsevaa vuokra-aluetta vuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin. Vuokrasopimuksen allekirjoittaminen on ehto tämän kaupan toteutumiseksi.

Kaupan ehdot

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Rakennuksen kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista vapaana on kolmesataakolmekymmentäviisituhatta (335 000,00) euroa.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen. Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kaupan osapuolet toteavat, että mikäli kauppakirjassa mainittujen pinta-alojen todetaan poikkeavan todellisista pinta-aloista, eroavaisuudella ei ole vaikutusta kauppahintaan.

1.1 Maksutapa

Ostajat ovat maksaneet koko kauppahinnan kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus TO XXXX).

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan rakennukseen siirtyvät ostajalle vuokra-aluetta koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ja rakennuksen myyntiä koskevan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

3. Rasitukset, rasitteet, erityiset oikeudet ja vallintarajoitukset

Myyjä vakuuttaa, että vuokraoikeuteen tai Rakennukseen ei kohdistu mitään muita kiinnityksiä tai rasitteita kuin mitä xx.yy.2022 päivätyissä (kaupantekopäivä) kiinteistörekisteriotteissa ja rasiustodistuksissa sekä vuokraoikeuden rasiustodistuksissa on kirjattu tai tässä kauppakirjassa erikseen ilmoitettu. Erityisesti Myyjä vakuuttaa, ettei vuokraoikeuteen kohdistu velkakiinnityksiä eikä kiinnityshakemuksia ole vireillä.

4. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen liittyvistä hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko. kustannuksista vastaa Ostaja. Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle samalla, kun se saa hallintaoikeuden Kaupan kohteeseen. Myyjä ja Ostaja ovat tietoisia tähän kauppaan liittyvistä veroseurauksista.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta.

5. Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla sähkö-, lämpö- ja vesiliittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa Ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vastaa, että kaikki liittymäsopimukseen perustuvat maksut Myyjän hallinta-ajalta on maksettu. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirtämisestä hallintaansa.

6. Irtain omaisuus

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä sellaisen sisällymisestä kauppaan ole tehty eri sopimustakaan.

7. Ostajan saamat tiedot Kaupan kohteesta

Ostaja on perehtynyt ennen kaupasta päättämistä liitteessä 1 lueteloihin Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin ja Ostajalle luovutettuun Tietopankkimateriaaliin. Ostajalle on kaupanteon yhteydessä luovutettu muistitukku, joka sisältää sanotun materiaalin ja johon Ostaja ilmoittaa huolellisesti tutustuneensa ja hyväksyvänsä sen kaupan perusteeksi.

8. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja Myyjien kaupanvastuuta koskeva rajoitus

Ostajaa on kehoitettu tarkastamaan vuokraoikeus rakennuksineen sekä kauppaan mahdollisesti kuuluva muu tarpeisto erityisellä huolellisuudella eikä ostaja voi esittää myyjää kohtaan mitään vaatimuksia siitä, että ostajalle ei ole annettu riittäviä tietoja kaupan kohteesta.

Ostaja on suorittanut Kaupan kohteella katselmuksen. Ostaja on tällöin haluamallaan tavalla tarkastanut vuokra-alueen rajat ja alueen sekä sillä sijaitsevat Rakennukset. Lisäksi Ostaja on tutustunut alueen voimassaolevaan asemakaavaan ja asemakaavamääräyksiin. Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen luovutuksen kohde on kaavoituksessa osoitettu ja kaavan tuomista rajoituksista.

Ostaja on tietoinen, että Aitan takana sijaitseva huoltorakennus on aikanaan rakennettu nykyisen 9 2019 voimaan tulleen asemakaavan vastaisesti ja sille haettu poikkeuslupa on päättynyt 12 2021 Tästä johtuen ostajan on purettava nykyinen huoltorakennus ja rakennettava tilalle uusi huoltorakennus nykyisen asemakaavan mukaisesti. Myös päärakennuksen aitan poikkeuslupa ravintolakäyttöön on päättynyt ja käyttötarkoitukselle on haettava Kaupungilta lupa ennen käyttöönottoa ravintola tai kahvilatoimintaan.

Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Rakennus myydään siinä kunnossa kuin se on. Ostaja on huolellisesti tutustunut myös Tietopankkiaineistossa oleviin kuntotutkimusraportteihin sekä talo- ja rakenneteknisiin tutkimuksiin ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Ostaja on tutustunut Rakennuksesta tehtyyn Rakennushistorialliseen selvitykseen 23.10.2021 ja on tietoinen, että Rakennus on merkinnällä sr-1 asemakaavallisesti suojeltu.

Myyjä ja Ostaja sopivat tähän kauppaan ja sen ehtoihin liittyen, että Myyjä ei miltei osin ja millään perusteella voi joutua vastuuseen Maakaaren 2 luvussa tarkoitetuista kaupan kohteen mahdollisista laaturvirheistä.

9. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Tähän kauppaan liittyvästä vuokraoikeuden kirjaamisen kustannuksista vastaa Ostaja

10. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda sovintoon, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa. Ostajan tulee ilmoittaa kaikki tähän kauppaan perustuvat vaatimuksensa Myyjille välittömästi, kun Ostaja sai tiedon tällaisen vaatimuksen perusteesta, kuitenkin viimeistään 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta. Tämä ei kuitenkaan

koske vaatimuksia, jotka perustuvat myyjien oikeuteen myydä Rakennus ja luovuttaa vuokra-alue vuokralle.

LIITTEET

Liite 1 – Vuokra-alueen kartta, kiinteistörekisteriote, rasiustodistus, kiinteistökartta päivätty (Kaupantekopäivä)
Liite 2 – Luettelo Tietopankkiaineistosta
Liite 3 – Ostajan kaupparekisteriote (Kaupantekopäivä)
Liite 4 – Ote Myyjän päätöspöytäkirjasta

Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu samanlaiset kappaleet Myyjälle, Ostajalle ja Newsec Advisory Finland Oy:lle.

Päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä _____ päivänä kuuta 2022

Helsingin kaupunki

Ostaja
