



HPP ASIANAJOTOIMISTO

**HPP LUONNOS 28.4.2020 / ML KOMMENTIT 5.5.2020/
HPP KOMMENTIT 7.5.2020/ML KOMMENTIT 13.5.2020/**

HPP KOMMENTIT 14.5.2020/ HPP KOMMENTIT 1.6.2020

KAUPPAKIRJA

HELSINGIN KAUPUNGIN

ja

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANNON

välillä

[PVM]

SISÄLTÖ

1	Kaupan kohde	1
2	Kauppahinta ja kauppahinnan maksu	1
3	Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu	2
4	Tuottojen ja kulujen jakautuminen ja oikaisu.....	2
5	Kaupanteko	2
6	Myyjän Vakuutukset	3
7	Ostajan vakuutukset.....	4
8	Myyjän vastuu	4
9	Myyjän vastuusrajoitus.....	5
10	Kolmannen vaatimus.....	6
11	Vuokrasopimuksen päättäminen	6
12	Kiinnityksen haku	6
13	Arvonlisävero	6
14	Asiakirjojen toimitus.....	7
15	Maanvuokraoikeuden rekisteröinti	7
16	Liittymäsopimusten siirto	7
17	Muut ehdot	7
18	Sopimuskappaleet.....	9

LIITTEET

Liite 1	Kiinteistön lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote
Liite 5.1(i)	Maanvuokrasopimus
Liite 6	Luettelo Aineistosta



HPP ASIANAJOTOIMISTO

KAUPPAKIRJA

Alla mainitut osapuolet ovat tehneet allekirjoituspäivänä ("**Kaupantekopäivä**") tämän kauppakirjan ("**Kauppakirja**") mukaisen rakennuksen kaupan:

- 1) **HELSINGIN KAUPUNKI**, y-tunnus 0201256-6, PL 1, 00099 Helsingin kaupunki, jäljempänä "**Myyjä**"; ja
- 2) **HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO**, y-tunnus 1837954-9, PL 53, 00441 Helsinki, jäljempänä "**Ostaja**".

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

1 Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Helsingin kaupungissa osoitteessa Eteläesplanadi 1, 00100 Helsinki sijaitsevalla kiinteistöllä 91-3-9903-102 ("**Kiinteistö**") sijaitseva Myyjän omistama kerrospinta-alaltaan noin 1103 m²:n kokoinen rakennus ja siihen liittyvät aineisosat ja tarpeisto sekä alla määritellyllä Vuokra-alueella sijaitsevat rakennelmat, mukaan lukien mahdolliset Myyjän nimissä olevat rakennukseen liittyvät liittymäsopimukset (yhdessä "**Rakennus**"). Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat kaupan yhteydessä maanvuokrasopimuksen ("**Maanvuokrasopimus**"), jonka nojalla Ostaja saa hallintaansa noin 1512 m²:n suuruisen vuokra-alueen ("**Vuokra-alue**"), jolla Rakennus sijaitsee. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde ja tullaan suojelemaan asemakaavoituksen yhteydessä. Ostaja (ent. Osuusliike Elanto) on ollut Rakennuksen vuokralainen vuodesta 1976 ja tuntee kaupankohteen.

Kiinteistön lainhuuto- ja rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote sisältyvät **Liitteeseen 1**. Selvyyden vuoksi todetaan, että lainhuutotodistukseen ei ole merkitty lainhuuto-merkintöjä.

2 Kauppahinta ja kauppahinnan maksu

Rakennuksen kauppahinta on 20.000.000 euroa ("**Kauppahinta**"). Kauppahinta ei perustu Rakennuksen tai Kiinteistön pinta-alaan.

Ostaja maksaa Kaupantekopäivänä koko Kauppahinnan Myyjän tilille:

IBAN: [●];

BIC: [●]

3 Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu

Rakennus piha-alueineen on allekirjoitushetkellä Ostajan hallinnassa. Omistusoikeus ja vaaranvastuu Rakennukseen siirtyvät Myyjältä Ostajalle Kaupantekopäivänä Kauppahinnan täysimääräistä maksua vastaan.

4 Tuottojen ja kulujen jakautuminen ja oikaisu

Myyjä vastaa kaikista sellaisista Rakennukseen kohdistuvista korjaus-, hoito- ja ylläpitokustannuksista, maksettavista veroista, jälkiveroista, veronkorotuksista ja muista viivästysseuraamuksista sekä muista mahdollisista julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpannuista maksuista tai niihin verrattavista velvoitteista (siltä osin kuin ne eivät Myyjän ja HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:n välisen vuokrasopimuksen mukaisesti kuulu vuokralaiselle) ja on oikeutettu Rakennuksen tuottoihin (ml. vuokratulot), jotka kohdistuvat Kaupantekopäivää edeltävään aikaan (Kaupantekopäivä mukaan lukien) tai joiden peruste on syntynyt ennen Kaupantekopäivää (Kaupantekopäivä mukaan lukien), vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta Kaupantekopäivän jälkeen. Kaupantekopäivän jälkeen kuluista vastaa, ja em. tuottoihin on oikeutettu Ostaja.

Mikäli Myyjän maksettavaksi tulee kuluja (kuten kiinteistövero), jotka kohdistuvat Kaupantekopäivän jälkeiseen aikaan tai joiden peruste on syntynyt Kaupantekopäivän jälkeen, Myyjä laskuttaa omistuspäivien mukaan lasketun Ostajan osuuden kuluista Ostajalta. Vastaavasti, mikäli Myyjä saa Rakennukseen kohdistuvia tuottoja, jotka kohdistuvat Kaupantekopäivän jälkeiseen aikaan tai joiden peruste on syntynyt Kaupantekopäivän jälkeen, tilittää Myyjä omistuspäivien mukaan lasketun Ostajan osuuden ko. tuotoista Ostajalle.

Mikäli Ostajan maksettavaksi tulee kuluja tai kustannuksia, jotka kohdistuvat tai perustuvat aikaan ennen Kaupantekopäivää (Kaupantekopäivä mukaan lukien), Myyjä maksaa tällaiset kustannukset erillistä laskua vastaan Ostajalle.

5 Kaupanteko

5.1 Kaupantekopäivänä suoritettavat toimenpiteet

Osapuolet suorittavat Kaupantekopäivänä seuraavat toimenpiteet:

- (i) Myyjä ja Ostaja esittävät päätökset kaupan tekemisestä ja mahdolliset valtuutukset tämän Kaupankirjan mukaisen kaupan tekemiseen;
- (ii) Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat Maanvuokrasopimuksen, jolla Ostaja saa maanvuokraoikeuden Vuokra-alueeseen ("**Maanvuokraoikeus**");
- (iii) Ostaja maksaa Kauppahinnan kohdan 2 mukaisesti;

- (iv) Myyjä palauttaa HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle sen mahdollisesti suorittaman vuokran, joka kohdistuu Kaupantekopäivän jälkeiseen aikaan, sekä HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:n Myyjälle toimittaman kyseisen vuokrasopimuksen mukaisen vuokravakuuden; ja
- (v) Myyjä toimittaa Ostajalle Aineiston kahdella (2) USB-muistitikulla.

Kaikkien yllä esitettyjen toimenpiteiden katsotaan tapahtuneen samanaikaisesti osana yhtä kauppaa eikä mitään toimenpidettä katsota tehdyksi ennen kuin kaikki toimenpiteet on saatettu loppuun.

6 Myyjän Vakuutukset

Ostaja Rakennuksen tilojen pitkäaikaisena vuokralaisena tuntee Kiinteistön sekä Rakennuksen. Ostajalla on lisäksi ollut mahdollisuus Kiinteistöä ja Rakennusta koskevan tarkastuksen suorittamiseen haluamassaan laajuudessaan ennen tämän Kauppakirjan allekirjoitusta muun muassa tutustumalla **Liitteessä 6** luetteloituun aineistoon ("**Aineisto**").

Edellä oleva huomioiden Myyjä antaa seuraavat Kaupantekopäivän tilannetta koskevat olennaiset vakuutukset ("**Olennaiset Vakuutukset**"):

- (i) Myyjällä on oikeus määrätä Kiinteistöstä Maanvuokrasopimuksessa sovitulla tavalla ja oikeus luovuttaa Rakennus tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.
- (ii) Myyjällä on omistusoikeus Kiinteistöön ja Rakennukseen.
- (iii) Kiinteistöön, Rakennukseen tai perustettavaan Maanvuokraoikeuteen ei kohdistu kiinnityksiä, panttioikeuksia tai muita rasitteita, pois lukien Myyjän hyväksi perustettu panttioikeuden maanvuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.
- (iv) Liitteenä 1 olevat Kiinteistön rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote ovat oikean sisältöisiä ja ajan tasalla Vuokra-aluetta koskevilta osin.

Lisäksi Myyjä antaa seuraavat Kaupantekopäivän tilannetta koskevat muut vakuutukset ("**Muut Vakuutukset**"):

- (v) Aineiston asiakirjat ovat kaikilta olennaisilta osiltaan oikeasisältöisiä ja ajantasaisia ja ne eivät ole harhaanjohtavia. Aineistoon on myös sisällytetty Rakennuksen tulevaan peruskorjaamiseen ja/tai -parantamiseen liittyviä selvityksiä ja suunnitelmia sekä kustannusarvioita, joiden oikeellisuudesta Myyjä ei vastaa miltään osin. Myyjä ei ole jättänyt ilmoittamatta mistään Myyjän tiedossa olevasta sellaisesta seikasta, jolla voi olla olennainen vaikutus kauppaan, Kiinteistöön tai Rakennukseen. Myyjän tiedolla tarkoitetaan Myyjän edustajien

Markku Metsärannan, Maarit Kontion tai Veikko Westerlundin tosiasiallista tietoa kaupankohteesta.

- (vi) Vuokra-alueeseen tai Rakennukseen ei kohdistu vuokrasopimuksia (lukuun ottamatta Maanvuokrasopimusta), joiden voimassaolo jatkuisi Kaupantekopäivän jälkeen.
- (vii) Myyjän tiedon mukaan Vuokra-alueella ja Rakennuksella on kaikki niiden nykyisen käytön ja käyttötarkoituksen edellyttämät käyttö- ja rasiteoikeudet.
- (viii) Myyjän tiedon mukaan Vuokra-alueen maaperässä tai pohjavedessä ei ole sellaisia aineita tai jätteitä, jotka olisivat aiheuttaneet tai voisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja jota viranomaiset olisivat vaatineet tai tulisivat vaatimaan puhdistettavaksi Vuokra-alueen ja Rakennuksen käytön jatkuessa nykyisessä käyttötarkoituksessa. Myyjän tiedon mukaan Vuokra-alueeseen tai Rakennukseen ei kohdistu tai sitä ei uhkaa viranomaisten esittämiä vaatimuksia tai selvityspyyntöjä.
- (ix) Vuokra-alueeseen tai Rakennukseen ei kohdistu oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä taikka muitakaan vastaavia oikeudellisia prosesseja, eikä Vuokra-alueeseen tai Rakennukseen kohdistu muitakaan viranomaismenettelyitä, jotka rajoittavat tai voivat johtaa Vuokra-alueen tai Rakennuksen käytön rajoittamiseen.

7 Ostajan vakuutukset

Ostaja on tehnyt kaikki tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan edellyttämät yhtiöoikeudelliset päätökset. Kauppakirja on Ostajaa sitova ja se on täytäntöön pantavissa sitä vastaan.

Ostaja vakuuttaa, että se on tarkastanut ja perehtynyt Aineistoon ja ettei se ole tekemiensä Aineistoa, Kiinteistöä ja Rakennusta koskevien tarkastusten perusteella tietoinen Vakuutusten rikkomisesta.

8 Myyjän vastuu

Myyjän velvollisuus korvata Ostajalle aiheutuneet vahingot tämän Kauppakirjan kohden 8 ja 9 mukaisesti ovat ainoat korvaukset/oikeussuojakeinot, joihin Ostajalla on oikeus tämän Kauppakirjan mukaiseen kauppaan liittyen. Mikään muu vahingonkorvaus, hinnanalennus, muu hyvitys tai purkuoikeus, perustuu se sitten maakareen tai muuhun perusteeseen, ei ole Ostajan käytettävissä tämän Kauppakirjan mukaisiin järjestelyihin liittyen.

Osapuolet ovat nimenomaisesti sopineet maakaaren 2 luvun 9 §:n 2 kohdan (12.4.1995/540) mukaisen sopimusvapauden puitteissa, että Myyjän vastuu Kaupan

kohteesta rajoittuu ainoastaan edellä lueteltuihin Myyjän Vakuutuksiin eikä Myyjä anna muita vakuutuksia. Myyjä ei siten anna vakuutuksia esimerkiksi Vuokra-alueen tai Rakennuksen teknisestä kunnosta, Vuokra-alueen tai Rakennuksen pinta-alasta, Rakennuksen nykyisestä tai tulevista suojelumääräyksistä, Kiinteistön maaperän puhtaudesta (pl. yllä kohta 6 (vii)), Kiinteistön tai Rakennuksen haitta-aineettomuudesta, pilaantumattomuudesta tai muusta vastaavasta fyysisestä seikasta (erityisesti mukaan lukien tiedossa olevat sisäilmaongelmat).

Osapuolet toteavat sopineensa ja ymmärtävänsä, että ainoastaan poikkeama Myyjän Vakuutuksesta voi muodostaa Myyjän vastuulle kuuluvan maakaaren mukaisen laatu-, vallinta- tai oikeudellisen virheen. Tämän Kauppakirjan kohtien 5 (Myyjän Vakuutukset) ja 7 (Myyjän vastuu) sekä 8 (Myyjän vastuunrajoitus) määräykset korvaavat maakaareen vastuusäännökset. Näin ollen Maakaaren 2 luvun 32 §:n (Korvattava vahinko) sekä 33 §:n (Kaupan purku) ja viittaukset vastaaviin oikeussuojakeinoihin 2 luvun 17-19 §:ssä eivät sovellu tähän Kauppakirjaan ja sen mukaiseen kauppaan.

9 Myyjän vastuurajoitus

Myyjän vastuuta ja korvausvelvollisuutta tämän Kauppakirjan nojalla on rajoitettu seuraavasti:

- (a) Pois lukien Olennaiset Vakuutukset, Myyjän vastuu tämän Kauppakirjan perusteella on rajoitettu 20 prosenttiin Kauppahinnasta. Olennaisten Vakuutusten osalta Myyjän vastuu on rajoitettu Kauppahintaan.
- (b) Pois lukien Olennaiset Vakuutukset, Myyjä vastaa Ostajalle aiheutuneista vahingoista vain, jos vahinkojen yhteismäärä ylittää 150.000 euroa ottaen huomioon sellaiset yksittäiset vahingot, joiden arvo ylittää 15.000 euroa.
- (c) Pois lukien Olennaiset Vakuutukset, Ostajan tulee Vakuutusten rikkomisen osalta esittää korvausvaatimuksensa Myyjälle kirjallisesti 60 päivän kuluessa siitä, kun Ostaja tuli tietoiseksi Myyjän korvausvelvollisuuden perusteena olevasta seikasta ja sen merkityksestä. Pois lukien Olennaiset Vakuutukset, kaikki vaatimukset tulee joka tapauksessa esittää viimeistään ennen kuin 18 kuukautta on kulunut tämän Kauppakirjan päiväyksestä.
- (d) Myyjä ei vastaa välillisistä ja/tai epäsuorista vahingoista. Mahdollinen vuokran menetys katsotaan välittömäksi vahingoksi.
- (e) Mikäli vahingon aiheutumisesta seuraa Ostajalle tosiasiallinen verotuksellinen tai muu säästö, vähennetään vastaava määrä Myyjän korvattavasta vahingosta.

- (f) Ostaja ei ole oikeutettu esittämään kohtaan 7 (Myyjän vastuu) perustuen vaatimuksia, mikäli asia on Ostajan konsernin Rakennuksesta vastaavan Markku Aho tiedossa tai käynyt ilmi Aineistosta.
- (g) Mahdollinen Ostajalle suoritettava korvaus käsitellään Kauppahinnan hinnanalennuksena.
- (h) Ostajan tulee kohtuullisin keinoin pyrkiä minimoimaan vahinkoa. Mikäli Ostaja on laiminlyönyt tämän velvollisuutensa, vähennetään vältettävissä olleen vahingon määrä Myyjän korvattavaksi tulevasta vahingosta.

10 Kolmannen vaatimus

Mikäli Ostaja tulee tietoiseksi kolmannen osapuolen vaatimuksesta, josta voi seurata Myyjän tämän Kauppakirjan mukainen korvausvelvollisuus, Ostajan on ilmoitettava vaatimuksesta Myyjälle niin pian kuin mahdollista, mutta viimeistään 60 päivän kuluessa. Jos Myyjä on vahvistanut kirjallisesti vastaavansa kolmannen tahon esittämistä vaatimuksista täysimääräisesti (jos korvausvelvollisuus suhteessa kolmanteen tahoon syntyy), Ostaja ei saa myöntää vaatimusta oikeaksi tai tehdä sovintoa asiassa ilman Myyjän lupaa, jonka luvan myöntämisestä Myyjä ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä.

11 Vuokrasopimuksen päättäminen

Myyjän ja HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:n välinen 22.1.2010 päivätty Rakennuksen tiloja koskeva vuokrasopimus päättyy Kaupantekopäivänä kaupan täytäntöönpanon yhteydessä.

Myyjä sitoutuu olemaan esittämättä ja Ostaja vastaa, että HOK-Elanto Liiketoiminta Oy ei esitä mitään vaatimuksia edellä mainitun vuokrasopimuksen perusteella koskien Rakennuksen teknistä kuntoa ja sisäilmaongelmia ja ne luopuvat myös kaikista aiemmista mahdollisista vuokrasopimukseen perustuvista tai siihen liittyvistä vaatimuksistaan koskien Rakennuksen teknistä kuntoa ja sisäilmaongelmia.

12 Kiinnityksen haku

Ostajan on vuokralaisena haettava kiinnitys Maanvuokrasopimuksen mukaisten vuokralaisen velvoitteiden vakuudeksi, kuten on tarkemmin sovittu Maanvuokrasopimuksessa.

13 Rakennuksen suojeleminen

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Helsingin kaupunki ryhtyy tarkoituksenmukaisessa aikataulussa valmistelemaan kaupankohteen alueelle asemakaavaa, jossa Rakennus tullaan suojelemaan rakennushistoriallisen selvityksen perusteella.

14 Arvonlisävero

Myyjä ilmoittaa Ostajalle arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:ssä ja 209 l §:ssä mukaisena selvityksenä, että Rakennuksessa ei ole tehty Myyjän toimesta edellä mainituissa lainkohdissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja.

15 Asiakirjojen toimitus

Myyjä toimittaa Myyjän hallussa olevan Vuokra-alueen ja Rakennusta koskevan asiakirja-aineiston Ostajalle kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Kaupantekopäivästä, mukaan lukien kaikki Myyjän hallinnassa olevat Vuokra-alueen ja Rakennuksen rakennus- ja muita viranomaislupia sekä Kiinteistössä ja Rakennuksessa toteutettuja rakennus- ja saneeraushankkeita koskevat asiakirjat.

16 Maanvuokraoikeuden rekisteröinti

Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan kaikkiin kohtuullisin keinoin siihen, että Ostaja saa rekisteröityä Maanvuokraoikeuden.

17 Liittymäsopimusten siirto

Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan kaikkiin kohtuullisin keinoin siihen, että sen nimissä mahdollisesti olevat liittymäsopimukset siirretään Ostajalle.

18 Muut ehdot

18.1 Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta.

18.2 Muutokset

Kaikki tähän Kauppakirjaan tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolen toimivaltaisen edustajan on ne asianmukaisesti allekirjoitettava, jotta muutokset olisivat sitovia.

18.3 Sopimuksen siirto

Tätä Kauppakirjaa tai tähän Kauppakirjaan perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää edes osaksi kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteissuostumusta.

18.4 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, mukaan lukien maakaaren säännökset ottaen huomioon kohdassa 7 mainitut nimenomaiset rajaukset.

Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

19

Sopimuskappaleet

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

[paikka, pvm]

HELSINGIN KAUPUNKI

[nimi]

[asema]

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

[nimi]

[asema]