

KAUPPAKIRJA

HELSINGIN KAUPUNGIN
ja
DAGMARINKATU REAL ESTATE OY:n

välillä

KOSKIEN KIIINTEISTÖÄ

91-13-407-10

Helsinki, [xx.xx.2019]

OSAPUOLET	5
TAUSTA JA TARKOITUS	5
MÄÄRITELMÄT	5
1. KAUPAN KOHDE JA SEN OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS	6
1.1. Kaupan kohde	6
1.2. Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu	6
2. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN	6
3. KAUPANTEKOPÄIVÄNÄ SUORITETTAVAT TOIMENPITEET	6
4. KIINTEISTÖJEN TUOTTOJEN JA KULUJEN JAKAUTUMINEN JA OIKAISU	6
5. MYYJÄN VAKUUTUKSET	7
5.1. Omistusoikeus ja kauppakirjan sitovuus	7
5.2. Vuokrasopimukset.....	7
5.3. Vakuutukset.....	7
5.4. Kiinteistö ja Rakennus	7
5.4.1. Asemakaava	7
5.4.2. Kiinnitykset	8
5.4.3. Rasiitteet.....	8
5.4.4. Liittymät.....	8
5.4.5. Rakennuksen kunto	8
5.5. Ympäristöasiat	8
5.6. Arvonlisävero.....	9
5.7. Oikeudenkäynnit ja viranomaismenettelyt.....	9
5.8. Oikeat ja riittävät tiedot.....	9
6. MYYJÄN VASTUU JA VASTUUNRAJOITUS.....	9
6.1. Yleinen vastuu	9
6.2. Ympäristövastuu.....	10
7. OSTAJAN VAKUUTUKSET.....	11
7.1. Kauppakirjan sitovuus	11
7.2. Kaupan Kohteeseen tutustuminen; ammattimainen ostaja	11
8. OSAPUOLTEN ERITYISET SITOUMUKSET.....	11
8.1. Liittymäsopimusten siirto	11
8.2. Myyjän vastuulle Kaupantekopäivän jälkeen jäävät selvitykset ja toimenpiteet	12
9. KAUPPAKIRJAN TULKINTA JA ERIMIELISYYDET	12
9.1. Koko sopimus.....	12
9.2. Sopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys	12
9.3. Muutosten tekeminen.....	12
9.4. Sovellettava laki ja erimielisyydet	12
10. MUUT EHDOT.....	12

10.1.	Sopimuksen siirto	12
10.2.	Ilmoitukset	12
10.3.	Varainsiirtovero	13
10.4.	Kaupanhvistajan palkkio	13
10.5.	Etuosto-oikeus	13
11.	SOPIMUSKAPPALEET	13

KAUPPAKIRJAN LIITTEET

Liite	Otsikko
5.1	Lainhuutotodistus per Kaupantekopäivä
5.4.2	Rasitustodistus per Kaupantekopäivä
5.4.3a	Kiinteistörekisteriote per Kaupantekopäivä
5.4.3b	Rasitesopimusluonnos
5.4.4	Liittymäsopimukset
5.4.5a	Wise Group Oy:n kuntoarvio 2016 ja ATPLukkarin LVIA-kuntotutkimus 2016
5.4.5b	Puupaalujen tutkimusraportti Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 19.8.2019
5.6	Arvonlisäverolain 209k§:n mukainen selvitys.
7.2	Luettelo Ostajalle toimitetuista asiakirjoista

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

- (1) Helsingin kaupunki, y-tunnus 0201256-6 ("**Myyjä**"),
jota edustaa Kaupunkiympäristölautakunta
- (2) Dagmarinkatu Real Estate Oy, y-tunnus 2939977-2 ("**Ostaja**"),
(1) - (2) yhdessä jäljempänä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

- (1) Myyjä omistaa jäljempänä yksilöidyn Kiinteistön sillä sijaitsevina rakennuksineen ainesosineen ja tarpeistoineen.
- (2) Tällä kauppakirjalla sovitaan Osapuolten välillä Kiinteistön kaupasta, jolla Myyjä myy ja Ostaja ostaa Kiinteistön jäljempänä mainituin ehdoin.

MÄÄRITELMÄT

Seuraavilla sanoilla ja käsitteillä on tässä Kauppakirjassa ja sen liitteissä seuraavat tarkoitukset, ellei muuta nimenomaisesti todeta taikka asiayhteydestä muuta ilmene. Merkitystä ei ole sillä, ovatko sanat ja käsitteet yksikössä vai monikossa. Viittaukset kohtiin ja liitteisiin tarkoittavat viittauksia tämän Kauppakirjan kohtiin ja liitteisiin.

" Kaupantekopäivä "	tarkoittaa tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivää. ¹
" Kauppakirja "	tarkoittaa tätä kauppakirjaa ja sen liitteitä.
" Kauppahinta "	on määritelty kohdassa 2.
" Liittymäsopimukset "	on määritelty alla kohdassa 5.4.4.
" Myyjän Vakuutukset "	tarkoittavat kohdan 5 mukaisia Myyjän antamia vakuutuksia.
" Kiinteistö "	tarkoittaa jäljempänä määriteltyä Tonttia sillä sijaitsevina Rakennuksineen ainesosineen ja tarpeistoineen (kiinteistötunnus 91-13-407-10).
" Olennaiset Vakuutukset "	tarkoittaa Myyjän kohtien 5.1, 5.2, 5.4.2, 5.5 ja 5.6 mukaisia vakuutuksia.
" Rakennus "	tarkoittaa Tontilla osoitteessa Dagmarinkatu 6, 00100 Helsinki sijaitsevaa rakennusta ainesosineen ja tarpeistoineen.
" Tontti "	tarkoittaa Helsingin kaupungin Helsingin kaupungin 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelissa 407 sijaitseva tonttia nro 10, jonka kiinteistötunnus on 91-13-407-10.

¹ Keskusteltava asia: Ostaja tarvitsisi käytännön syistä Signing/Closing rakenteen.

1. KAUPAN KOHDE JA SEN OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

1.1. Kaupan kohde

Tällä Kaupakirjalla Myyjä luovuttaa Ostajalle Kiinteistön.

Tontin pinta-ala on 1.315 m² ja sille on rakennettu kerrosalaltaan noin 2.668 k-m²:n suuruinen toimistotalo. Tontin rakennusoikeus on 2.180 k-m². Tontilla sijaitsee 21 autohallipaikkaa kellarissa ja pihalla 6 naapuritontin (tontti 11) käyttöön osoitettua paikkaa.

1.2. Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu

Omistus- ja hallintaoikeus Kiinteistöön siirtyy Myyjältä Ostajalle Kaupantekopäivänä Kauppahinnan maksamista vastaan kohdan 2 mukaisesti. Myyjä vastaa Kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymishetken asti (siirtymispäivä mukaan lukien), minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle.

2. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Osapuolten sopima Kiinteistön velaton hinta on viisimiljoonaa kuusisataatuhatta (5.600.000,00) euroa ("**Kauppahinta**"). Kauppahinta ei ole sidottu Tontin tai Rakennuksen pinta-alaan.

Ostaja maksaa Kauppahinnan Myyjän tilille [xx] kaupantekopäivänä

Myyjä kuittaa Kauppahinnan kokonaan maksetuksi tämän kaupakirjan allekirjoituksella.

3. KAUPANTEKOPÄIVÄNÄ SUORITETTAVAT TOIMENPITEET

Osapuolet suorittavat seuraavat toimenpiteet Kaupantekopäivänä:

- 1) Ostaja maksaa Myyjälle Kauppahinnan kohdan 2 mukaisesti;
- 2) Myy luovuttaa Ostajalle liitteen 5.6 mukaisen ALV -selvityksen; ja Myyjä siirtää Ostajalle Liittymäsopimukset kohdan 8.1 mukaisesti.

Kaikki tässä kohdassa kuvatut toimenpiteet ja suoritukset muodostavat kokonaisuuden, jossa kaupan täytäntöönpano edellyttää kaikkien toimenpiteiden ja suoritusten tekemistä, eikä yksittäisen toimenpiteen tai suorituksen katsota tapahtuneen ennen kuin kaikki tässä kohdassa mainitut toimenpiteet ja suoritukset on tehty.

4. KIINTEISTÖJEN TUOTTOJEN JA KULUJEN JAKAUTUMINEN JA OIKAISU

Myyjä vastaa kaikista sellaisista Kiinteistöön kohdistuvista korjaus-, hoito- ja ylläpitokustannuksista, maksettavista veroista, jälkiveroista, veronkorotuksista ja muista viivästyseuraamuksista sekä muista mahdollisista julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpannuista maksuista tai niihin verrattavista velvoitteista, ja on oikeutettu Kiinteistön 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, 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 Kiinteistön 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. MYYJÄN VAKUUTUKSET

Myyjä vakuuttaa ja vastaa Ostajalle siitä, että seuraavat Myyjän antamat tiedot pitävät paikkansa Kaupantekopäivänä.

5.1. Omistusoikeus ja kauppakirjan sitovuus

Myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus ja määräysvalta Kiinteistöön. Myyjällä on täysi oikeus luovuttaa Kiinteistö Ostajalle tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Kiinteistöä koskeva lainhuutotodistus per Kaupantekopäivä on oikean sisältöinen ja ajan tasalla, liitteenä 5.1.

Kiinteistö on Kaupantekopäivänä vapaa kaikista panttauksista ja tästä Kauppakirjasta ilmenemättömistä rasitteista.

Tämä Kauppakirja on asianmukaisesti hyväksytty Myyjän toimitelmissä ja on sitova ja täytöntönpantavissa Myyjään nähden Kaupantekopäivänä. Tämän Kauppakirjan täyttäminen ei ole ristiriidassa minkään Myyjää sitovan sopimuksen tai sitoumuksen kanssa eikä edellytä minkään kolmannen tahon suostumusta.

5.2. Vuokrasopimukset

Kiinteistöön ei kohdistu Kaupantekopäivänä voimassaolevia vuokrasopimuksia. Kaikki Kiinteistöön kohdistuvat vuokrasopimukset ovat päättyneet ennen Kaupantekopäivää eikä tiloissa ole käyttäjiä.

5.3. Vakuutukset

Kiinteistöä ei ole vakuutettu Myyjän toimesta ulkopuolisessa vakuutuslaitoksessa. Ostaja vastaa Kiinteistön vakuuttamisesta Kaupantekopäivästä lukien.

5.4. Kiinteistö ja Rakennus

5.4.1. Asemakaava

Alueelle, jolla Kiinteistö sijaitsee, on vahvistettu asemakaava. Kiinteistön käyttötarkoitus on voimassaolevassa asemakaavassa määritelty merkinnällä "AL" liikerakennusten korttelialueeksi. Kiinteistöä on käytetty ja käytetään voimassa olevassa asemakaavassa määrätyn käyttötarkoituksen mukaisesti ottaen kuitenkin huomioon liitteessä 7.2 mainitusta aineistosta ilmenevät poikkeukset.

5.4.2. Kiinnitykset

Kiinteistöön ei kohdistu muita kiinnityksiä tai erityisiä oikeuksia kuin mitä liitteenä 5.4.2 olevasta rasiustodistuksesta ilmenee.

5.4.3. Rasitteet

Kiinteistöön ei kohdistu muita rasitteita tai muita oikeuksia, kuin mitä liitteenä 5.4.3a olevasta kiinteistörekisteriotteesta ilmenee. Myyjä on neuvotellut sopimuksen liitteenä 5.4.3b olevan luonnoksen mukaisesti Kiinteistöä koskevan rasitesopimuksen päivittämisestä. Myyjä ei ole sitoutunut sopimukseen tai muihin velvoitteisiin, jotka rajoittaisivat Kiinteistön tai Rakennuksen nykyistä käyttöä.

Myyjän tiedon mukaan kiinteistöllä on kaikki sen nykyisen käytön ja käyttötarkoituksen edellyttämät käyttö- ja rasiteoikeudet.

Kiinteistöllä on pysyvästi käytettävissään sen nykyisen käytön ja käyttötarkoituksen edellyttämä määrä pysäköintipaikkoja.

5.4.4. Liittymät

Kiinteistöllä on sen nykyisen käytön ja käyttötarkoituksen edellyttämät liitteen 5.4.4 mukaiset vesi-, lämpö- ja sähköliittymät ("**Liittymäsopimukset**"), jotka ovat Myyjän nimissä ja siirrettävissä Ostajalle ilman eri korvausta. Kaikki Liittymäsopimukseen liittyvät liittymismaksut on täysin maksettu.

5.4.5. Rakennuksen kunto

Rakennusta ja Kiinteistöä on Myyjän hallinta-aikana hoidettu ja ylläpidetty Suomessa tavanomaisen, ammattimaisen kiinteistönhoidon käytäntöjä noudattaen.

Myyjän tiedossa ei ole liitteenä 5.4.5a olevassa kuntokartoitusraportissa mainittujen korjaustarpeiden lisäksi muita välitöntä korjausta edellyttäviä vaurioita. Osapuolet toteavat, että Ostaja on tietoinen liitteestä ilmenevistä Kiinteistön peruskorjaustarpeista.

Rakennus on perustettu puupaluille, joiden kuntoa koskevat tutkimusraportit ovat liitteenä 5.4.5b. Myyjän tiedossa ei ole puupaalujen tai perustusten kuntoon liittyviä olennaisia seikkoja, jotka eivät käy ilmi edellä mainituista tutkimusraporteista. Kauppahintaa määritettäessä on otettu huomioon, että perustusten kuntoa ei ole voitu Rakennuksen kaikkien osien kohdalla varmistaa tehdyissä tutkimuksissa.

Kiinteistö täyttää olennaisilta osin voimassa olevien lakien, asetusten ja viranomaismääräysten asettamat vaatimukset siltä osin kuin Kiinteistön omistajalla on ollut velvollisuus saattaa Kiinteistö tai sen osa lakien, asetusten ja viranomaismääräysten mukaiseen kuntoon.

Osapuolet toteavat Rakennuksen kunnan osalta erikseen, että Myyjä ei anna edellä tässä kohdassa esitettyjen lisäksi muita Rakennuksen kuntoa koskevia vakuutuksia.

5.5. Ympäristöasiat

Myyjän tiedon mukaan Kiinteistön 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 Kiinteistön käytön jatkuessa olennaisesti voimassaolevan asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa.

Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöön ei kohdistu tai sitä ei uhkaa viranomaisten esittämiä vaatimuksia tai selvityspyyntöjä.

Kiinteistön maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

5.6. Arvonlisävero

Kaupan yhteydessä Ostajalle annettu arvonlisäverolain 209 k ja 209 l §:n mukainen liitteenä 5.6 oleva kiinteistöinvestointeja koskeva selvitys sisältää Verohallinnon ohjeiden mukaiset ja oikeat tiedot Kiinteistöllä tehdyistä kiinteistöinvestoinneista.

5.7. Oikeudenkäynnit ja viranomaismenettelyt

Kiinteistöön ei kohdistu oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä taikka muitakaan vastaavia oikeudellisia prosesseja, eikä Kiinteistöön kohdistu muitakaan viranomaismenettelyitä, jotka rajoittavat tai voivat johtaa Kiinteistön käytön rajoittamiseen.

5.8. Oikeat ja riittävät tiedot

Myyjän Ostajalle antamat Kiinteistöä, Rakennusta ja Liittymäsopimuksia koskevat tiedot ovat olennaisilta osiltaan oikeita ja paikkansapitäviä.

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki tiedossaan olevat Kiinteistöä, Rakennusta ja Liittymäsopimuksia koskevat olennaiset tiedot ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset riippumatta siitä, onko kyseistä tietoa nimenomaisesti pyydetty vai ei.

Myyjä ei ole ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista tai allekirjoituksen hetkellä antanut Ostajalle virheellistä tai Myyjän tiedon mukaan harhaanjohtavaa tietoa.

6. MYYJÄN VASTUU JA VASTUUNRAJOITUS

6.1. Yleinen vastuu

Kauppahinta perustuu oletukseen, että Myyjän Vakuutukset pitävät paikkansa Kaupantekopäivänä. Myyjän vastuu Kiinteistön mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan alla olevat vastuunrajoitukset huomioiden.

Vahinko, jonka Myyjä korvaa tämän kohdan mukaisesti, katsotaan Kauppahinnan vähennykseksi. Tämän kohdan perusteella maksettava korvaus on ainoa korvaus, johon Ostajalla on tämän Kauppakirjan perusteella oikeus, eikä muu korvaus tai seuraus Maakaaren muun kuin pakottavan säädöksen tai muun säädöksen perusteella tule kyseeseen.

Myyjä on vastuussa sellaisesta toteutuneesta välittömästä vahingosta (mukaan lukien asian kohtuulliset selvittelykustannukset, oikeudenkäyntikustannukset ja vahingon rajoittamiseen liittyvät kustannukset), joka aiheutuu Myyjän Vakuutuksen rikkomuksesta tai muusta tämän

Kauppakirjan ehtojen mukaisten Myyjän velvollisuuksien laiminlyönnistä. Jos kaupanteon jälkeen käy ilmi, että Myyjän Vakuutukset poikkeavat siitä, mitä Myyjä on tämän Kauppakirjan kohdissa vakuuttanut Ostajalle, sitoutuu Myyjä korvaamaan puutteesta tai virheestä Ostajalle aiheutuvat välittömät vahingot täysimääräisenä jäljempänä sovittuun Myyjän vastuun enimmäismäärään asti.

Osapuolet ovat sopineet Myyjän tähän kauppakirjaan perustuvan vastuun rajoittamisesta seuraavasti:

- (a) Lukuun ottamatta Olennaisia Vakuutuksia, oikeutta korvaukseen ei ole, ellei Ostajan vahingon yhteenlaskettu määrä ole vähintään EUR 100.000. Mikäli Vahingot ylittävät 100.000 euroa, Myyjä korvaa vahingon kokonaan eikä vain rajan ylittävältä osalta
- (b) Lukuun ottamatta Olennaisia Vakuutuksia, laskettaessa vahinkojen yhteismäärää huomioon ei oteta sellaisia yksittäisiä vahinkoja, joiden arvo on alle EUR 20.000.
- (c) Lukuun ottamatta Olennaisia Vakuutuksia, Myyjän tähän Kauppakirjaan ja Myyjän Vakuutuksiin perustuvan vastuun enimmäismäärä on 20 % Myyjän saamasta Kauppahinnasta. Myyjän vastuun enimmäismäärä Olennaisten Vakuutusten osalta on Kauppahinta.
- (d) Väliilliset ja epäsuorat vahingot on rajattu Myyjän korvausvastuun ulkopuolelle. Vuokratulon menetys, vahingon/asian kohtuulliset selvittelykustannukset, oikeudenkäyntikustannukset ja välittömän vahingon rajoittamiseen liittyvät kustannukset katsotaan välittömäksi vahingoksi.
- (e) Myyjä ei ole vastuussa vahingosta siltä osin kuin:
 - Vahinko perustuu sellaisiin seikkoihin, jotka ovat olleet ammattimaisen Ostajan havaittavissa ja ymmärrettävissä Ostajan kohdan 7.2 mukaisesti ennen Kaupantekopäivää suorittaman ennakkotarkastuksen aineiston perusteella kuitenkin siten, että Ostajalta ei edellytetä toisiinsa liittymättömien asiakirjojen yhdistämistä;
 - Vahinko on vähentänyt Ostajan maksettavaksi tulevaa veroa;
 - Ostaja on saanut vahinkoon perustuvan korvauksen vakuutuksen nojalla;
 - Vahinko on ehdollinen eikä vielä toteutunut (Ostaja voi kuitenkin esittää yksilöidyn ehdollisen korvausvaatimuksen Myyjän vastuuajan kuluessa ja säilyttää siten oikeutensa vahingonkorvaukseen vahingon realisoituessa);
 - Vahinko johtuu Kaupantekopäivän jälkeen voimaan tulleesta lainsäädännöstä;
 - Vahinko olisi ollut kokonaan tai osittain vältettävissä Ostajan kohtuullisilla toimenpiteillä, jotka Ostaja on laiminlyönyt; tai
 - Vahinko johtuu Ostajan toiminnasta (tai laiminlyönnistä) Kaupantekopäivän jälkeen.

Lukuun ottamatta Olennaisia Vakuutuksia on Ostajan esitettävä mahdolliset vahingonkorvausvaatimuksensa Myyjälle kirjallisesti kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun vaatimuksen peruste on tullut Ostajan tietoon ja viimeistään kahdeksantoista (18) kuukauden sisällä Kaupantekopäivästä. Olennaisten Vakuutusten osalta vaatimukset tulee esittää lakisääteisten vanhentumisaikojen puitteissa.

Mikäli Myyjä on aiheuttanut Ostajalle vahinkoa rikkomalla tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti kohdassa 5 antamia vakuutuksia tai tämän Kauppakirjan muita ehtoja, Ostajalla on oikeus saada korvaus kärsimästään vahingosta tässä Kauppakirjassa sovittujen ehtojen rajoittamatta. Tämän kohdan 6.1 mukaisia vastuunrajoituksia ei sovelleta Olennaisiin Vakuutuksiin eikä kohtien 4 ja 6.2 mukaisiin sitoumuksiin.

6.2. Ympäristövastuu

Mikäli kohdassa 5.5 todetusta poiketen Kiinteistön maaperässä tai pohjavedessä havaitaan pilaantumista, on Ostajan otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä pilaantuneeseen maaperään liittyvistä kysymyksistä vastaavaan Myyjän edustajaan.

Myyjä korvaa ennen Kaupantekopäivää tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset Ostajalle. Myyjä ei kuitenkaan vastaa Kiinteistön maaperän puhdistamisesta Ostajan peruskorjaus- tai muulle vastaavalle hankkeelle aiheutuvasta viivästyisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja niiden kustannuksista tulee kohtuullisesti sopia Myyjän edellä mainitun edustajan kanssa ennen toimenpiteiden toteuttamista.

7. OSTAJAN VAKUUTUKSET

Ostaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että seuraavat Ostajan antamat tiedot pitävät paikkansa Kaupantekopäivänä.

7.1. Kauppakirjan sitovuus

Ostajalla on täysi valta sitoutua tämän Kauppakirjan täyttämiseen. Tämä Kauppakirja on asianmukaisesti hyväksytty Ostajan toimielimissä ja on sitova ja täytäntönpantavissa Ostajaan nähden Kaupantekopäivänä. Tämän Kauppakirjan täyttäminen ei ole ristiriidassa minkään Ostajaa sitovan sopimuksen tai sitoumuksen kanssa eikä edellytä minkään kolmannen tahon suostumusta.

7.2. Kaupan Kohteeseen tutustuminen; ammattimainen ostaja

Ostaja on ammattimainen kiinteistöalan toimija ja on tutustunut Kiinteistöön haluamassaan laajuudessa.

Ostaja on ennen kaupan tekemistä tutustunut Kiinteistöä koskeviin liitteessä 7.2 lueteltuihin asiakirjoihin ja teettänyt Kiinteistöä koskevan due diligence -tarkastuksen valitsemiensa asiantuntijoiden ja neuvonantajien avustuksella. Lisäksi Ostaja on suorittanut Kiinteistöllä katselmuksen, jolloin Ostajalla on ollut pääsy Rakennuksen kaikkiin tiloihin. Ostajan edustaja on tutustunut Kiinteistöön sekä suorittanut teknisen katselmuksen.

Ostaja on erityisesti tutustunut Kiinteistöä koskeviin liitteenä 5.4.5a oleviin kuntokartoitusraportteihin (Wise Groupin kuntoarvio 2016 ja ATPLukkarin LVIA-kuntotutkimus 2016) sekä liitteenä 5.4.5b oleviin puupaalujen kuntotutkimusraportteihin (Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy 19.8.2019).

Ostaja vakuuttaa, että Kaupantekopäivänä sen tiedossa ei ole, että Myyjä olisi rikkonut edellä kohdassa 5 annettuja Myyjän Vakuutuksia.

8. OSAPUOLTEN ERITYISET SITOUMUKSET

8.1. Liittymäsopimusten siirto

Myyjä siirtää Liittymäsopimukset sekä niihin perustuvat oikeutensa Ostajalle ilman eri korvausta tämän Kauppakirjan allekirjoituksin. Ostaja ilmoittaa Liittymäsopimusten siirrosta hyödykkeiden toimittajille.

8.2. Myyjän vastuulle Kaupantekopäivän jälkeen jäävät selvitykset ja toimenpiteet

Myyjä vastaa tämän Kauppakirjan Kaupantekopäivän jälkeen seuraavista tehtävistä ja toimenpiteistä:

- i) Kiinteistöä koskevan asiakirja-aineiston toimitus Ostajalle [PVM] mennessä, mukaan lukien kaikki Myyjän hallinnassa olevat Kiinteistön rakennus- ja muita viranomaislupia sekä Kiinteistössä toteutettuja rakennus- ja saneeraushankkeita koskevat asiakirjat.

9. KAUPPAKIRJAN TULKINTA JA ERIMIELISYYDET

9.1. Koko sopimus

Tämä Kauppakirja liitteineen käsittää Osapuolten välisen kauppaa koskevan sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan ja syrjäyttää aiemmat Osapuolten väliset kauppaa koskevat sopimukset sekä muut kirjalliset tai suulliset Kiinteistöä koskevat välipuheet.

9.2. Sopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli tämä Kauppakirja tai kauppa katsotaan osittain pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Kauppakirja muilta osilta yhä voimassa, ellei tämän Kauppakirjan osittainen pätemättömyys tai mitättömyys johda koko tätä Kauppakirjaa ajatellen niin merkittävään muutokseen, että tämän Kauppakirjan soveltaminen sen johdosta olisi kohtuutonta.

9.3. Muutosten tekeminen

Muutokset tähän Kauppakirjaan tai sen liitteisiin on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolten on ne hyväksyttävä.

9.4. Sovellettava laki ja erimielisyydet

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet, joita ei kyetä ratkaisemaan Osapuolten toimesta sovinnollisesti neuvottelemalla, ratkaistaan lopullisesti kolmen (3) välimiehen välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettely pidetään Helsingissä ja sen kielenä on suomi.²

10. MUUT EHDOT

10.1. Sopimuksen siirto

Tätä Kauppakirjaa ja tässä Kauppakirjassa mainittuja oikeuksia ja velvollisuuksia ei saa siirtää edelleen ilman kummankin Osapuolen kirjallista hyväksyntää.

10.2. Ilmoitukset

² Eikö yhden välimiehen kokoonpano ole riittävä tämän kokoluokan kaupassa. Pyydämme myyjää harkitsemaan.

Kaikki tämän Kauppakirjan edellyttävät ilmoitukset ja muut tiedoksiannot on toimitettava Osapuolelle kirjallisessa muodossa kirjattuna kirjeenä, lähetillä tai sähköpostilla, ja ilmoitukset on osoitettava seuraavasti (taikka muulla vastaavalla Osapuolen erikseen määrittelemällä tavalla):

Ostajalle toimitettavat ilmoitukset:

Dagmarinkatu Real Estate Oy
Keskuskatu 3, 00100 Helsinki
Yhteyshenkilö: Luke Bruins
Sähköposti: luke.bruins@redconcepts.nl

Myyjälle toimitettavat ilmoitukset:

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristötoimiala
PL 2200, 00099 Helsingin Kaupunki
Yhteyshenkilö: Risto Heikkinen
Sähköposti: risto.heikkinen@hel.fi

10.3. Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta ja lainhuudatuskustannuksista.

Myyjä vastaa Kiinteistöön liittyvistä mahdollisesti maksamatta olevista aiemmista leima- ja varainsiirtoveroista.

10.4. Kaupanvahvistajan palkkio

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

10.5. Etuosto-oikeus

Osapuolet toteavat, että Helsingin kaupungin toimiessa luovuttajana kaupungin etuosto-oikeudella ei ole merkitystä tässä kaupassa.

11. SOPIMUSKAPPALEET

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

Helsingissä, [PVM]

Helsingin kaupunki

[nimi]
[asema]

[Ostaja]

[nimi]

[asema]

Kaupanhahvistajana todistan, että [Helsingin kaupungin edustaja] luovuttajan, Helsingin kaupungin puolesta sekä [Ostajan edustaja] luovutuksensaajan, [Ostaja]:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sitä vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että tämä kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä [PVM]

Kaupanhahvistaja