

**KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA**

**HELSINGIN KAUPUNGIN**

**ja**

**[myöhemmin perustettava kiinteistöosakeyhtiö]**

**välillä**

**KOSKIEN KIINTEISTÖÄ**

**91-2-32-8**

Helsinki, **[xx.xx.2021]**

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 .....	7
4. TUOTTOJEN JA KULUJEN JAKAUTUMINEN JA OIKAISU .....	7
5. MYYJÄN VAKUUTUKSET .....	8
5.1. Omistusoikeus ja Kaupparikirjan sitovuus.....	8
5.2. Vuokrasopimukset ja Liittymäsopimukset .....	8
5.3. Vakuutukset.....	9
5.4. Kiinteistö ja Rakennus.....	9
5.4.1. Asemakaava.....	9
5.4.2. Lainsäädännön noudattaminen ja viranomaisluvat.....	9
5.4.3. Kiinnitykset .....	9
5.4.4. Rasitteet .....	9
5.4.6. Rakennuksen kunto .....	10
5.5. Ympäristöasiat.....	10
5.6. Arvonlisävero.....	10
5.7. Oikeudenkäynnit ja viranomaismenettelyt .....	11
5.8. Oikeat ja riittävät tiedot .....	11
6. MYYJÄN VASTUU JA VASTUUNRAJOITUS.....	11
6.1. Yleinen vastuu .....	11
6.2. Ympäristövastuu.....	12
7. OSTAJAN VAKUUTUKSET.....	13
7.1. Kaupparikirjan sitovuus.....	13
7.2. Kaupan Kohteeseen tutustuminen; ammattimainen ostaja .....	13
8. OSAPUOLTEN ERITYISET SITOUMUKSET.....	13
8.1. Liittymäsopimusten siirto .....	13
8.2. Asiakirja-aineiston toimittaminen.....	13
9. KAUPPAKIRJAN TULKINTA JA ERIMIELISYYDET.....	14
9.1. Koko sopimus.....	14
9.2. Sopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys.....	14
9.3. Muutosten tekeminen .....	14
9.4. Sovellettava laki ja erimielisyydet.....	14
10. MUUT EHDOT .....	15

10.1.	Sopimuksen siirto .....	15
10.2.	Ilmoitukset.....	15
10.3.	Varainsiirtovero .....	15
10.4.	Kaupanhavvistajan palkkio .....	15
10.6.	Etuosto-oikeus.....	16
11.	SOPIMUSKAPPALEET.....	16

**KAUPPAKIRJAN LIITTEET****Liite**

- 2.1. Vuokrasopimukset ja Vuokravakuudet
- 2.2. Liittymäsopimukset

**5.1** Lainhuutotodistus per Kaupantekopäivä

**5.4.3** Rasisustodistus per Kaupantekopäivä

**5.4.4** Kiinteistörekisteriote per Kaupantekopäivä

**5.4.5** Kuntoarvioraportti

**5.6** ALV-selvitys

Due diligence materiaali, Q&A taulukko

Myyjät toimittamat muut asiakirjat

Virhe.  
Viitteen  
lähettä ei  
löytynyt.

## KAUPPAKIRJA

### OSAPUOLET

- (1) Helsingin kaupunki, y-tunnus 0201256-6 ("**Myyjä**"),  
jota edustaa Kaupunkiympäristölautakunta
- (2) [ ]<sup>1</sup> y-tunnus x-x ("**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.

Myyjä siirtää kaupantekopäivänä liitteessä [ ] yksilöidyt vuokrasopimukset ("**Vuokrasopimukset**") ja vuokravakuudet ("**Vuokravakuudet**") Ostajan osakkeenomistajalle sekä kiinteistöön kohdistuvat liitteessä [ ] yksilöidyt liittymäsopimukset ("**Liittymäsopimukset**") Ostajalle. Myyjä vastaa siitä, että Vuokrasopimusten, Vuokravakuuksien sekä Liittymäsopimusten osalta on saatu tarvittavat suostumukset niiden siirtämiseksi Ostajalla/tämän osakkeenomistajalle.

### 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.

" <b>Kaupantekopäivä</b> "	tarkoittaa tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivää.
" <b>Kauppakirja</b> "	tarkoittaa tätä kauppakirjaa ja sen liitteitä.
" <b>Kauppahinta</b> "	on määritelty kohdassa 2.
" <b>Liittymäsopimukset</b> "	on määritelty yllä kohdassa "Tausta ja tarkoitus".
" <b>Myyjän Vakuutukset</b> "	tarkoittavat kohdan 5 mukaisia Myyjän antamia vakuutuksia.
" <b>Kiinteistö</b> "	tarkoittaa jäljempänä määriteltyä Tonttia sillä sijaitsevina Rakennuksineen ainesosineen ja tarpeistoineen (kiinteistötunnus 91-2-32-8).
" <b>Olennaiset Vakuutukset</b> "	tarkoittaa Myyjän kohtien 5.1, 5.2, 5.4.1, 5.4.3, 5.4.4, 5.4.5, 5.5 ja 5.6 mukaisia vakuutuksia.

<sup>1</sup> Lopullisen kauppakirjan allekirjoitusajankohtana ostajaksi lisätään esisopimuksen mukaisesti perustettu kiinteistöyhtiö.

<b>”Rakennus”</b>	tarkoittaa Tontilla osoitteessa Pohjoisesplanadi 19, 00100 Helsinki sijaitsevaa rakennuksia ja rakennelmia ainesosineen ja tarpeistoineen.
<b>”Tontti”</b>	tarkoittaa Helsingin kaupungin Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelissa 32 sijaitseva tonttia nro 8, jonka kiinteistötunnus on 91-2-32-8.
<b>”Vuokrasopimukset”</b>	on määritelty yllä kohdassa ”Tausta ja tarkoitus”.
<b>”Vuokravakuudet”</b>	on määritelty yllä kohdassa ”Tausta ja tarkoitus”.

## 1. KAUPAN KOHDE JA SEN OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

### 1.1. Kaupan kohde

Tällä Kauppakirjalla Myyjä luovuttaa Ostajalle Kiinteistön.

Tontin pinta-ala on 1.371 m<sup>2</sup> ja sille on rakennettu kerrosalaltaan noin 3.200 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen toimisto- ja liikerakennus.

### 1.2. Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu

Omistus- ja hallintaoikeus Kiinteistöön siirtyy Myyjältä Ostajalle Kaupantekopäivänä 5.500.000 euron määräisen Kauppahinnan osan maksamista vastaan kohdan 2 mukaisesti. Myyjä vastaa Kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymishetkeen asti (siirtymispäivä mukaan lukien), minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle.

## 2. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Osapuolten sopima Kiinteistön kauppahinta on viisitoistamiljoonaa viisisataatuhatta (15.500.000,00) euroa (**”Kauppahinta”**). Kauppahinta ei ole sidottu Tontin tai Rakennuksen pinta-alaan.

Kauppahinta maksetaan kahdessa erässä:

- kaupantekotilaisuudessa maksetaan 5,5 milj. euroa; ja
- 10,0 milj. euroa maksetaan viimeistään 36 kuukauden sisällä kaupanteosta. Avoimelle kauppahintasaatavalle maksetaan vuotuista 3 %:n määräistä korkoa kaupanteko päivästä Kauppahinnan loppuosan maksusuoritukseen saakka. Kertynyt korko maksetaan Kauppahinnan loppuosan maksusuorituksen yhteydessä. Ostajalla on kuitenkin oikeus koska tahansa ennen Kauppahinnan loppuosan erääntymistä maksaa Kauppahinnan maksamaton osuus Myyjälle ennen sen erääntymistä. Ostaja panttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin Kiinteistöön kohdistuvan 10.000.000 euron määräisen panttikirjan Myyjälle loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi. Välittömästi loppukauppahinnan ja kertyneen koron takaisinmaksamisen jälkeen Myyjä on velvollinen (i) toimittamaan Ostajalle kirjallisen ilmoituksen siitä, että loppukauppahinta ja kertynyt korko on tullut asianmukaisesti kokonaisuudessaan takaisinmaksetuiksi ja että tämän kauppakirjan mukainen panttioikeus on päättynyt kaikilta osin sekä (ii) siirtämään Kiinteistöön kohdistuvan Myyjälle pantatun panttikirjan Ostajalle tai tämän ilmoittamalle taholle.

Ostaja maksaa Kauppahinnan 5.500.000 euron määräisen osan Myyjän tilille DANSKE FI06 8000 1200 0626 37 kaupantekopäivänä

Myyjä kuittaa Kauppahinnan ensimmäisen erän maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksella. Myyjä kuittaa toisen erän ja kertyneen koron maksamisen edellä olevan mukaisesti.

### 3. KAUPANTEKOPÄIVÄNÄ SUORITETTAVAT TOIMENPITEET

Osapuolet suorittivat seuraavat toimenpiteet Kaupantekopäivänä ja toimenpiteet kuitattiin suoritetuiksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksin:

- 1) Ostaja maksoi Myyjälle 5.500.000 euron määräisen osuuden Kauppahinnan kohdan 2 mukaisesti;
- 2) Myyjä siirsi nimissään olevat Vuokrasopimukset ja Vuokravakuudet ja huolehti siitä, että Helsingin Leijona Oy siirsi Helsingin Leijona Oy:n nimissä olevat Vuokrasopimukset ja Vuokravakuudet Ostajan osakkeenomistajalle ja luovutti alkuperäiset Vuokrasopimukset ja Vuokravakuudet Ostajan osakkeenomistajalle siirtomerkinnöin varustettuna. Myyjä maksoi tai huolehti siitä, että Helsingin Leijona Oy maksoi Ostajan osakkeenomistajalle rahalletuksina tehdyt Vuokravakuudet, joiden yhteismäärä on [●] euroa;
- 3) Myyjä luovutti Ostajalle liitteen 5.6 mukaisen arvonlisäverolain 209k §:n mukaisen ALV-selvityksen; ja
- 4) Myyjä siirsi Ostajalle Liittymäsopimukset kohdan 8.1 mukaisesti ja luovutti Liittymäsopimusten alkuperäiskappaleet siirtomerkinnöin varustettuna.

### 4. TUOTTOJEN JA KULUJEN JAKAUTUMINEN JA OIKAISU

Myyjä vastaa kaikista sellaisista Kiinteistöön, Vuokrasopimukseen ja Liittymäsopimukseen liittyvistä kustannuksista ja velvoitteista (mukaan lukien korjaus-, hoito- ja ylläpitokustannuksista, maksettavista veroista, jälkiveroista, veronkorotuksista ja muista viivästysseuraamuksista sekä muista mahdollisista julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpannuista maksuista tai niihin verrattavista velvoitteista) sekä mahdollisista ennen kaupantekopäivää tapahtuneista vahinkotapahtumista ja näistä aiheutuvista kustannuksista 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 erääntyisivät 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 tai muita velvoitteita, jotka kohdistuvat tai perustuvat aikaan ennen Kaupantekopäivää (Kaupantekopäivä mukaan lukien), Myyjä maksaa tällaiset kustannukset ja muut velvoitteet erillistä laskua vastaan Ostajalle.

Ostajan osakkeenomistajalle Vuokrasopimusten perusteella tulevat vastuut ja tuotot huomioidaan tässä kohdassa Ostajan vastuina ja tuottoina.

## 5. MYYJÄN VAKUUTUKSET

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

### 5.1. Omistusoikeus ja Kaupakirjan sitovuus

Myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus ja määräysvalta Kiinteistöön. Kaikki Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, koneet ja laitteet sekä muut rakennelmat kuuluvat Kiinteistöön lukuun ottamatta Kiinteistöllä sijaitsevaa vuokralaisten omistamaa irtainta omaisuutta. Myyjällä on täysi oikeus luovuttaa Kiinteistö Ostajalle tämän Kaupakirjan ehtojen mukaisesti. Kiinteistöä koskeva lainhuutotodistus per Kaupantekopäivä on oikean sisältöinen ja ajan tasalla, liitteenä 5.1.

Lukuun ottamatta Myyjälle tämän kaupakirjan mukaisesti loppukauppahinnan takaisinmaksamisen vakuudeksi pantattavaa 10.000.000 euron määräistä kiinteistökiinnitystä, Kiinteistö on Kaupantekopäivänä vapaa kaikista panttauksista sekä muista vakuusoikeuksista ja kolmansien osapuolten oikeuksista ja tästä Kaupakirjasta ilmenemättömistä rasitteista.

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

Kenellekään ei synny tämän Kaupakirjan solmimisen perusteella oikeutta siirtyä Ostajan tai Ostajan osakkeenomistajan palvelukseen.

### 5.2. Vuokrasopimukset ja Liittymäsopimukset

Kiinteistöön ei kohdistu muita Vuokrasopimuksia kuin liitteessä [ ] yksilöidyt Vuokrasopimukset.

Vuokrasopimukset, Vuokravakuudet ja Liittymäsopimukset ovat voimassa sen sisältöisinä kuin ne on Ostajalle esitetty eikä niihin liity mitään suullisia sopimuksia tai sitoumuksia. Mitään Vuokrasopimukseen, Vuokravakuuteen tai Liittymäsopimukseen perustuvaa oikeutta ei ole siirretty, pantattu tai muutoin luovutettu kolmannelle.

Myyjä sekä Vuokrasopimusten ja Liittymäsopimusten sopijapuolet ovat noudattaneet Vuokrasopimuksia ja Liittymäsopimuksia kaikilta osin eikä Myyjällä taikka Vuokrasopimusten tai Liittymäsopimusten sopijapuolilla ole mitään Vuokrasopimukseen tai Liittymäsopimukseen liittyviä selvittämättömiä asioita tai vastuita. Mitään Vuokrasopimusta tai Liittymäsopimusta ei ole irtisanottu tai purettu siten, että sen irtisanomisaika olisi käynnissä eikä Myyjä ole tietoinen, että minkään Vuokrasopimuksen tai Liittymäsopimuksen irtisanominen tai päättyminen olisi odotettavissa. Myyjä vastaa siitä, että Kiinteistö ja Rakennus täyttävät Vuokrasopimusten ehdot.

Vuokrasopimusten mukaisia vuokria, Vuokravakuuksia tai muita Vuokrasopimukseen tai Liittymäsopimukseen liittyviä oikeuksia ei ole miltään osin siirretty kolmannelle osapuolelle eikä niihin kohdistu mitään vakuus- tai muita kolmansien oikeuksia.

Myyjä vastaa Ostajaan nähden tämän kohdan 5.2 mukaisista vakuutuksista myös siltä osin kuin Vuokrasopimusten mukainen vuokranantaja on Helsingin Leijona Oy.

### 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. Tämän kauppakirjan allekirjoituspäivänä Kiinteistön käyttötarkoitus on tarkennettu ja se on voimassa olevassa asemakaavassa määritelty vastaamaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueetta.

#### 5.4.2. Lainsäädännön noudattaminen ja viranomaisluvut

Kiinteistö ja Kiinteistön käyttö täyttävät kaikki lainsäädäntöön, viranomaismääräyksiin ja viranomaislupiin sekä -päätöksiin perustuvat määräykset ja edellytykset (mukaan lukien muun muassa rakentamis-, kaavoitus-, ympäristö- ja terveyslainsäädäntö). Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, koneet ja laitteet sekä muut rakennelmat on rakennettu lupien ja viranomaismääräysten sekä kaavamääräysten mukaisesti ja kaikkiin muutostöihin ja lisärakentamisiin on asianmukaisesti hankittu kaikki tarvittavat rakennus- ja muut viranomaisluvut ja tällaiset muutostyöt ja lisärakentamiset on asianmukaisesti tarkastettu viranomaisten toimesta. Kaikki pakolliset viranomaistarkistukset ja määräaikaistarkastukset on pidetty asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti ja kaikki niissä havaitut virheet ja puutteet on asianmukaisesti korjattu. Kiinteistön osalta on asianmukaisesti täytetty kaikki kaavavelvoitteet mukaan lukien autopaikka- ja väestönsuojavelvoitteet.

Tämä kohta ei sovellu sellaisten lainsäädäntöön ja viranomaismääräyksiin perustuvien velvoitteiden osalta, jotka on säädetty Rakennuksen rakentamisen jälkeen, mutta joita ei pakottavasti sovelleta myös ennen kyseisten velvoitteiden antamista rakennettujen rakennusten osalta.

Osapuolet ovat tietoisia 1.1.2020 pidetyn palotarkastuksen osalta havaituista virheistä ja puutteista.

#### 5.4.3. Kiinnitykset

Kiinteistöön ei kohdistu mitään kiinnityksiä tai erityisiä oikeuksia kuten mitä liitteenä 5.4.3 olevasta rasiustodistuksesta ilmenee. Kiinteistöön kohdistuva 10.000.000 euron määräinen panttikirja luovutetaan välittömästi Ostajalle tai tämän määräämälle taholle kaikista vakuus- ja muista oikeuksista vapaana, kun loppukauppahinta kertyneine korkoineen on tullut maksetuksi kohdan 2 mukaisesti. Kiinteistöön ei myöskään kohdistu mitään muita kolmansien oikeuksia lukuun ottamatta Vuokrasopimusten mukaisia vuokraoikeuksia.

#### 5.4.4. Rasitteet

Kiinteistöön ei kohdistu muita rasitteita, rasituksia, yhteisjärjestelyjä tai muita oikeuksia, kuin mitä liitteenä 5.4.4 olevasta kiinteistörekisteriotteesta ilmenee. Myyjä ei ole sitoutunut sopimuksiin tai muihin velvoitteisiin, jotka rajoittaisivat Kiinteistön tai Rakennuksen nykyistä käyttöä. Kaikki rasitteisiin ja rasituksiin ja muihin edellä mainittuihin liittyvät perustamiskorvaukset ja muut vastaavat kustannukset on suoritettu. Kiinteistön nykymuotoisessa käytössä uusien rasitteiden tai niihin verrattavien oikeuksien perustaminen ei ole tarpeellista.

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

#### 5.4.5. Liittymät

Liittymäsopimukseen sisältyy Kiinteistön nykyisen käytön ja käyttötarkoituksen edellyttämät vesi-, kaukolämpö- ja sähköliittymät. Liittymäsopimukset ovat Myyjän nimissä ja siirretään Ostajalle ilman eri korvausta. Kaikki Liittymäsopimukseen liittyvät liittymismaksut ja muut vastaavat perustamisvaiheeseen liittyvät kustannukset on täysin maksettu.

#### 5.4.6. Rakennuksen kunto

Rakennusta ja Kiinteistöä on Myyjän hallinta-aikana hoidettu ja ylläpidetty Suomessa tavanomaisen, ammattimaisen kiinteistönhoidon käytäntöjä noudattaen. Rakennus on lainsäädännön ja viranomais määräysten sekä –lupien ja Vuokrasopimusten edellyttämässä kunnossa. Ostaja on tietoinen 1.1.2020 pidetyn palotarkastuksen osalta havaituista vihreistä ja puutteista.

Myyjän tiedossa ei ole liitteenä 5.4.6 olevassa kuntokartoitusraportissa mainittujen korjaustarpeiden lisäksi muita välitöntä korjausta edellyttäviä vikoja. Osapuolet toteavat, että Ostaja on tietoinen liitteestä ilmenevistä Kiinteistön peruskorjaustarpeista.

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.

Tällä kohdalla ei ole vaikutusta Myyjän kohdan 6.2 mukaiseen vastuuseen.

### 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, Vuokrasopimukseen tai Liittymäsopimukseen ei kohdistu erimielisyyksiä tai muita vaatimuksia, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä taikka muitakaan vastaavia oikeudellisia tai hallinnollisia 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, Vuokrasopimuksia ja Liittymäsopimuksia koskevat tiedot ovat olennaisilta osiltaan oikeita ja paikkansapitäviä.

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle kaikki huolellisen selvityksen perusteella tiedossaan olevat Kiinteistöä, Rakennusta, Vuokrasopimuksia 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 Myyjän tiedon mukaan virheellistä tai 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 tämän kauppakirjan mukaisten Myyjän Vakuutusten ja maakaaren (540/1995) mukaan alla olevat vastuunrajoitukset huomioiden.

Vahinko, jonka Myyjä korvaa tämän kohdan mukaisesti, katsotaan Kauppahinnan alennukseksi. 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 50.000. Mikäli Vahingot ylittävät 50.000 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 10.000.
- (c) Lukuun ottamatta Olennaisia Vakuutuksia, Myyjän tähän Kauppakirjaan ja Myyjän Vakuutuksiin perustuvan vastuun enimmäismäärä on 25 % Kauppahinnasta. Myyjän vastuun enimmäismäärä Olennaisten Vakuutusten osalta on Kauppahinta.
- (d) Välilliset 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:
- lukuun ottamatta Olennaisia Vakuutuksia vahinko perustuu sellaisiin seikkoihin, jotka ovat olleet ammattimaisen Ostajan havaittavissa ja ymmärrettävissä Ostajan kohdan 7.2 mukaisesti ennen tätä Kauppakirjaa koskevan esisopimuksen allekirjoituspäivää suorittaman ennakkotarkastuksen aineiston perusteella kuitenkin siten, että Ostajalta ei edellytetä toisiinsa liittymättömien asiakirjojen yhdistämistä;
  - Vahinko on tosiasiallisesti 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;
  - siltä osin kuin vahinko olisi ollut vältettävissä Ostajan kohtuullisilla toimenpiteillä, jotka Ostaja on laiminlyönyt; tai
  - Vahinko johtuu yksinomaan Ostajan omasta 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, 6.2 ja 8 mukaisiin sitoumuksiin. Ostajan osakkeenomistajalle syntynyttä vahinkoa Vuokrasopimusten ja Vuokravakuuksien siirronsaajana pidetään tässä Kauppakirjassa Ostajalle aiheutuvana vahingona.

## 6.2. Ympäristövastuu

Mikäli 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 maanrakennuskustannuksiin 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 täytäntöönpantavissa 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 sekä perehtynyt liitteenä x.x yksilöityihin asiakirjoihin.

Ostaja on ennen tätä Kauppakirjaa koskevan esisopimuksen allekirjoittamista tutustunut Kiinteistöä koskeviin liitteessä x.x 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 tavanomaisen näköhavaintoihin perustuvan teknisen katselmuksen.

Ostaja on erityisesti tutustunut Kiinteistöä koskevaan liitteenä 5.4.6 olevaan kuntokartoitusraporttiin.

Ostaja vakuuttaa, että tätä Kauppakirjaa koskevan esisopimuksen allekirjoitusajankohtana Ostajan 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. Myyjä vastaa siitä, että Liittymäsopimukset ovat sellaisinaan siirrettävissä Ostajalle ja että tästä siirrosta ei aiheudu Ostajalle mitään kustannuksia mukaan lukien liittymämaksuja. Ostaja ilmoittaa Liittymäsopimusten siirrosta liittymien toimittajille.

### **8.2. Asiakirja-aineiston toimittaminen**

Myyjä on velvollinen toimittamaan Kiinteistöä, Vuokrasopimuksia, Sopimuksia ja Liittymäsopimuksia koskevan asiakirja-aineiston Ostajalle 30 päivän kuluessa tämän Kauppakirjan solmimisesta, mukaan lukien kaikki Kiinteistön rakennus- ja muita

viranomaislupia sekä Kiinteistössä toteutettuja rakennus- ja saneeraushankkeita koskevat asiakirjat.

### 8.3. Myyjän erityiset vastuusitoumukset

- Myyjä vastaa kustannuksellaan siitä, että kaikki Myyjän sisäiset vuokrasopimukset ovat päätyneet ennen Kaupantekopäivää;
- Myyjä vastaa kustannuksellaan siitä, että Kiinteistöllä on Kaupantekopäivänä asianmukainen energiatodistus;
- Myyjä vastaa kustannuksellaan rakennuslupien osalta siitä, että
  1. talonmiehen asunnon muutokselle toimistotilaksi on hankittu tarvittava lupa rauenneen luvan 2-2155-97-C tilalle ja lupaan liittyen on pidetty kaikki luvassa edellytetyt katselmukset ja tarkastukset sekä niissä mahdollisesti havaitut virheet ja puutteet on asianmukaisesti korjattu;
  2. rakennusvalvonnalle on tehty ilmoitus, että lupaa 2-1659-04-C ei ole käytetty; ja
  3. lupaan 2-1167-20-D liittyen on pidetty loppukatselmus asianmukaisesti ja siinä mahdollisesti havaitut virheet ja puutteet on asianmukaisesti korjattu; ja
- Myyjä toimittaa Kaupantekopäivänä Ostajalle tarvittavan dokumentaation ja mahdolliset takuuajan vakuudet sellaisten urakoiden osalta, joiden takuu aika on Kaupantekopäivänä voimassa sekä vastaa siitä, että tällaisiin urakoihin liittyen on asianmukaisesti pidetty kaikki vaadittavat tarkastukset ja niissä havaitut puutteet on korjattu asianmukaisesti.

## 9. KAUPPAKIRJAN TULKINTA JA ERIMIELISYYDET

### 9.1. Koko sopimus

Tämä Kauppakirja ja Kauppakirjaa koskeva esisopimus 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 yhden (1) välimiehen välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettely pidetään Helsingissä ja sen kielenä on suomi.

## 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. Ostajalla on kuitenkin oikeus siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat oikeutensa rahoittajalleen.

### 10.2. Ilmoitukset

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:

[OSTAJA]  
[Ostajan osoite] c/o CapMan Real Estate Oy  
Yhteyshenkilö:  
Sähköposti:

Myyjälle toimitettavat ilmoitukset:

Helsingin kaupunki  
Kaupunkiympäristötoimiala  
PL 2200, 00099 Helsingin Kaupunki  
Yhteyshenkilö:  
Sähköposti:

Toimitettaessa ilmoitus henkilökohtaisesti ilmoituksen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen, kun ilmoitus on annettu vastaanottajalle. Toimitettaessa ilmoitus kirjattuna kirjeenä ilmoituksen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen kolmantena arkipäivänä kirjatun kirjeen postittamisesta. Lähetettäessä ilmoitus sähköpostitse ilmoituksen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen, kun sähköpostiviesti on vastaanottajan toimesta kuitattu vastaanotetuksi.

### 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. Salassapito ja tiedottaminen**

Myyjä sitoutuu pitämään salassa kaikki sellaiset Kiinteistöä, Vuokrasopimuksia, Sopimuksia ja Liittymäsopimuksia koskevat tiedot, jotka eivät ole yleisesti tunnettuja, ellei Myyjällä ole velvollisuutta tiedon antamiseen lain tai viranomais määräysten perusteella. Osapuolet tiedottavat tämän Kauppakirjan ja Esisopimuksen mukaisesta kaupasta yhteisesti sovittavalla tavalla.

**10.6. Etuosto-oikeus**

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

**10.7. Irtaimisto**

tällä kauppakirjalla tai tämän yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta.

**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]

Kaupanvahvistajan todistus:

Kaupanvahvistajana 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 säädettyllä tavalla.

Helsingissä [PVM]

Kaupanvahvistaja

