

## RAKENNUKSEN KAUPPAKIRJA

### Kaupan osapuolet

**Myyjä** Helsingin kaupunki 1/1  
Y-tunnus 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä "Myyjä"

**Ostaja** Tee- ja Kahvihuone Helmi Oy (y-tunnus 0512673-7)  
Os.

Yhteyshenkilö [REDACTED]

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 2 242 m<sup>2</sup>:n suuruisella vuokra-alueella oleva ravintolarakennus (jäljempänä "Rakennus") pinta-alaltaan n. 726 k-m<sup>2</sup> (aikaisemmin Ravintola Kaisaniemi). Vuokra-alue on määräala Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) puistoalueesta 91-2-9903-100 (2P100, Kaisaniemenranta 6; jäljempänä "Määräala")

Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla alueella ja se myydään asemakaavan nro 11808 mukaiseen kahvila- ja ravintolatoimintaan.

(Määräala ja rakennus 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 määräalaan, jolla kaupan kohteet sijaitsevat.

## Määräalan vuokraoikeus

Rakennuksen kaupan yhteydessä Myyjän ja Ostajan välillä allekirjoitetaan Maanvuokrasopimus koskien edellä sanottua Määräalaa vuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin. Vuokrasopimuksen allekirjoittaminen on ehto tämän kaupan toteutumiselle.

## Kaupan ehdot

### 1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Rakennuksen kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista vapaana on kaksisataatuhatta (200 000,00) 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 tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ja rakennuksen myyntiä koskevan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Myös vaaranvastuu siirtyy Ostajalle samalla hetkellä.

### 3. Rasitukset, rasitteet, erityiset oikeudet ja vallintarajoitukset

Myyjä vakuuttaa, että Määräalaan tai Rakennukseen ei kohdistu mitään muita kiinnityksiä tai rasitteita kuin mitä xx.yy.2021 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 vesiliittymäsopimuksiin perustuvat oikeutensa Ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vastaa, että kaikki liittymäsopimuksiin 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 Määräalan rajat ja alueen sekä sillä sijaitsevan Rakennuksen 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 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 peruskorjauksen tarveselvitykseen ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Ostaja on tutustunut Rakennuksesta tehtyyn Rakennushistorialliseen selvitykseen 2.3.2020 ja on tietoinen, että Rakennus on merkinnällä sr-1 asemakaavallisesti suojeltu.

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

Erikseen todetaan, ettei Myyjällä ole mitään vastuuta Rakennuksessa olevan keittiölaitteiston toimivuudesta tai käyttökuntoisuudesta.

## 9. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Tähän kauppaan liittyvästä vuokraoikeuden kirjaamisen kustannuksista vastaa Ostaja

## 10. Maaperä

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona Myyjä ilmoittaa, että Rakennusta ja sen ympäristöä on käytetty ravintolatoiminnassa eikä Myyjän tiedossa ole, että maaperä tai pohjavesi olisi saastunut. Aluetta ei ole tutkittu.

Myyjä vastaa ennen tämän kaupan ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista mahdollisesti aiheutuneen saastumisen johdosta

tehtävien puhdistustoimien kustannuksista. Ostaja vastaa oman toimintansa aiheuttamista maaperän ja pohjaveden puhdistuskustannuksista.

## 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 Määräala vuokralle.

## LIITTEET

Liite 1 – Määräalan 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 maaliskuuta 2021

Helsingin kaupunki

\_\_\_\_\_

Tee- ja Kahvihuone Helmi Oy

\_\_\_\_\_