RAKENNUKSEN KAUPPAKIRJA LUONNOS 2.7.2021

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 Mercator Fastigheter Ab
2995031-7

Yhteyshenkilö XXX

Jäljempänä ”Ostaja”

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä ”Osapuolet” ja kumpikin erikseen ”Osapuoli”.

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikön päätös [*päätöspvm*/yksilöintinumero], liitteenä 4.

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

Kaupan kohde Kaupan kohteena on Myyjän omistama Helsingissä osoitteessa Narinkka 2 sijaitseva rakennus ainesosineen ja tarpeistoineen (”**Rakennus**”). Rakennuksen toteutettu kerrosala on noin 2170 k-m2.

Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla alueella ja se myydään asemakaavan nro 12298 mahdollistavaan elokuvakeskus- ja ravintolatoimintaan.

LUONNOS

Maa-alueen vuokraaminen

Samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Myyjä ja Ostaja ovat allekirjoittaneet liitteenä 5 olevan maanvuokrasopimuksen noin 2454 m²:n suuruista kiinteistöä 91-4-218-2 ja noin 336 m²:n suuruista kiinteistön 91-4-194-1 määräalaa koskien (jäljempänä ”Vuokra-alue”, kartta liitteenä 1)

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen on ollut ehto tämän kaupan toteutumiselle.

Kaupan ehdot

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Rakennuksen kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista vapaana on seitsemänsataatuhatta (700 000,00) euroa.

Kauppahinta on määritetty kaupan kohteena olevan kokonaisuuden perusteella, eikä sitä ole määritetty esimerkiksi Rakennuksen pinta-alan perusteella. Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Osapuolet toteavat, että mikäli kauppakirjassa mainittujen pinta-alojen todetaan poikkeavan todellisista pinta-aloista, eroavaisuudella ei ole vaikutusta kauppahintaan.

1.1 Maksutapa

Ostaja on maksanut koko kauppahinnan kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus TO XXXX).

1.2 Lisäkauppahinta
1.2.1 Investointikustannukset

Ostaja sitoutuu toteuttamaan Rakennuksessa kokonaisvaltaisen saneerauksen, jossa Rakennus saneerataan tämän kauppakirjan ja maanvuokrasopimuksen mukaisesti elokuvakeskus- ja ravintolatoimintaan. Saneeraukseen kokonaisrakentamiskustannusten on arvioitu olevan SRV:n 18.12.2020 päivätyn urakkatarjouksen mukaisesti 17.490.000 euroa (”Investointikustannus”).

Mikäli Rakennuksen saneeraamiseen sitoutuneet ja toteennäytetyt kokonaisrakentamiskustannukset alittavat Investointikustannuksen, Ostaja sitoutuu suorittamaan Myyjälle lisäkauppahintana ½ toteutuneesta kustannussäästöstä.

Ostaja on velvollinen tässä kohdassa 1.2.1 mainitun lisäkauppahinnan määrittämistä varten esittämään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun saneeraustyöt on saatettu loppuun ja Rakennus on hyväksytty toimivaltaisen viranomaisen toimesta käyttöönotet-

tavaksi Myyjälle selvityksen Rakennuksen saneeraamiseen sitoutuneista kokonaisrakentamiskustannuksista ja mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Mahdollinen lisäkauppahinta tulee maksaa kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostaja on esittänyt lisäkauppahinnan määräytymistä koskevan selvityksen.

Lisäkauppahintaa koskeva ehto on voimassa siihen saakka, kunnes Osapuolet ovat yhdessä hyväksyneet Ostajan Myyjälle esittämän selvityksen. Mikäli Myyjälle on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Myyjällä on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös Rakennuksen mainitun käyttöönoton jälkeen.

1.2.2 Rakennuksen edelleen luovutus

Mikäli Ostaja luovuttaa Rakennuksen maanvuokraoikeuksineen tai Ostajan osakkeiden omistus- ja hallintaoikeus luovutetaan edelleen, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle lisäkauppahintana sen osuuden saamastaan kauppahinnasta, joka ylittää kohdan 1.2.1 mukaan Rakennukseen sitoutuneiden Investointikustannuksista ja kohdan 1.1 mukaisen kauppahinnan yhteenlasketun määrän.

Tämä ehto on voimassa kymmenen (10) vuotta tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta alkaen.

Ostaja on velvollinen mahdollisessa Rakennuksen ja maanvuokraoikeuden tai Ostajan osakkeiden luovutusta koskevassa tilanteessa sisällyttämään luovutuskirjaan kohtien, 1.2.1 ja 1.2.2 mukaiset ehdot.

Tätä kohtaa 1.2.2 ei sovelleta, mikäli kyse on luovutuksesta Ostajan kanssa samaan konserniin kuuluvalle taholle.

2. Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan Rakennukseen siirtyvät Myyjältä Ostajalle tämän Kauppakirjan ja tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tultua allekirjoitetuksi sekä kohdan 1. mukaisen kauppahinnan tultua maksetuksi.

Myös vaaranvastuu Rakennukseen siirtyy Ostajalle samalla hetkellä.

3. Rasitukset, rasitteet, erityiset oikeudet ja vallintarajoitukset

LUONNOS

Myyjä vakuuttaa, että Rakennukseen ja Vuokra-alueeseen ei kohdistu mitään muita kiinnityksiä tai rasitteita kuin mitä xx.yy.2021 päivätyissä (kaupantekopäivä) kiinteistörekisteriotteissa ja rasitustodistuksissa on kirjattu, tai jotka ilmenevät voimassa olevasta asemakaavasta tai jotka on erikseen ilmoitettu tässä kauppakirjassa.

Ostajan on tietoinen ja hyväksyy, että Rakennukseen ja Vuokra-alueeseen kohdistuu liitteestä 2 ilmenevä tonttien 4218/1 ja 4194/1 sekä kiinteistön 91-4-9901-100 välinen yhteisjärjestelysopimus. Ostaja sitoutuu tämän kauppakirjan allekirjoituksin ottamaan vastatakseen Rakennukseen ja Vuokra-alueeseen kohdistuvat yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet.

4. Rakennukseen liittyvät tuotot ja kulut

Myyjä on oikeutettu kaikkiin Rakennukseen liittyviin tuottoihin (”**Tuotot**”), jotka kohdistuvat kauppakirjan allekirjoituspäivään ja sitä edeltävään aikaan. Vastaavasti Myyjä vastaa kaikista Rakennukseen liittyvistä kuluista, maksuista, vastuista ja velvoitteista (mukaan lukien verot ja julkisoikeudelliset maksut) (yhdessä ”**Kulut**”), jotka kohdistuvat kauppakirjan allekirjoituspäivään ja sitä edeltävään aikaan.

5. Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tähän kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta.

6. Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Rakennusta koskevat sähkö-, lämpö- ja vesiliittymäsopimuksiin perustuvat oikeutensa Ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vastaa, että kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat maksut on maksettu. Ostaja sitoutuu viipymättä ilmoittamaan liittymäsopimuksien siirtämisestä hallintaansa asianosaisille tahoille.

7. Irtain omaisuus

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

Ostaja on tietoinen, että Rakennuksen seinässä on muistolaatta, jota ei saa poistaa ilman kaupungin etukäteistä suostumusta.

LUONNOS

8. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta tehnyt Rakennusta ja Vuokra-aluetta koskevat tarkastukset (mukaan lukien juridinen, tekninen ja taloudellinen tarkastus) tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa sekä tutustunut Rakennukseen paikan päällä suorittamalla katselmuksia ja tekemällä tarvitsemiaan tutkimuksia. Lisäksi Ostaja on tutustunut alueen voimassa olevaan 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 kuntotutkimusraportteihin sekä peruskorjauksen tarveselvitykseen ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Ostaja on tutustunut Rakennuksesta tehtyyn Rakennushistorialliseen selvitykseen vuodelta 2020 ja on tietoinen, että Rakennus on merkinnällä sr-2 asemakaavallisesti suojeltu.

Myyjä vakuuttaa, ettei se ole jättänyt antamatta mitään sellaisesta kaupan kohdetta tai Vuokra-aluetta koskevaa olennaista tietoa, jolla olisi voinut olla vaikutusta objektiivisesti arvioiden ostajan halukkuuteen tehdä kauppa tässä kauppakirjassa kuvatuilla ehdoilla tai Maanvuokrasopimus siinä kuvatuilla ehdoilla.

Myyjä vakuuttaa, ettei Rakennukseen kohdistu voimassa olevia vuokrasopimuksia kolmansien tahojen kanssa.

9. Maaperä

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona Myyjä ilmoittaa, että Vuokra-alueen itäpuolelle on suoritettu maaperän puhdistamistöitä, eikä Vuokra-alueen itäosassa ole enää tarvetta maaperän puhdistamiseen. Muualla Vuokra-alueella ei Myyjän tietojen mukaan ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Osapuolet toteavat, että maaperän kunnosta ja puhdistamiseen liittyvistä vastuista on sovittu tarkemmin liitteenä 5 olevassa maanvuokrasopimuksessa.

11. Myyjän vastuunrajaukset

LUONNOS

Osapuolet toteavat, että Myyjän vastuu tämän kauppakirjan mukaiseen kauppaan liittyen perustuu yksinomaisesti tässä kauppakirjassa sovittuihin seikkoihin, eikä Myyjällä ole mitään vastuuta kaupan kohteesta liittyen Rakennuksen ympäristöseikkoihin, kuten haitta-aineisiin, Rakennuksen tekniseen kuntoon, Rakennuksen pinta-aloihin, Ostajan Myyjältä saamiin kolmansien raportteihin tai Rakennusta koskevien lakien, kaava ja viranomaismääräysten täyttymiseen.

Myyjä on vastuussa vahingoista, jotka ovat tosiasiallisesti aiheutuneet Ostajalle jonkin Myyjän tämän kauppakirjan ehdon rikkomisen seurauksena edellyttäen, että Myyjä ei ole korjannut rikkomustaan kohtuullisen ajan kuluessa saatuaan siitä ilmoituksen Ostajalta. Osapuolet sopivat nimenomaisesti, ettei Myyjä ole vastuussa mistään välillisistä vahingoista tai kustannuksista.

Myyjän Ostajalle tämän kauppakirjan nojalla mahdollisesti maksettavaksi tulevia korvauksia pidetään kaikissa tilanteissa Kauppahinnan alennuksena, eikä Ostajalle ole oikeutta mihinkään muuhun Kauppalain (355/1987), Maakaaren (540/1995) tai minkään muunkaan perusteen mukaiseen oikeussuojakeinoon, kuten vahingonkorvaukseen tai tämän kauppakirjan purkamiseen tai mitätöimiseen.

Ostajan tulee ilmoittaa Myyjälle tähän kauppakirjaan perustuvat vaatimuksensa viimeistään 30.6.2024. Vaatimukset on esitettävä kirjallisesti ja niistä tulee käydä ilmi yksilöidyt perusteet vaatimuksille.

11. Sovellettava laki ja Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla.

Mikäli neuvottelut eivät johda kohtuullisessa ajassa sovintoon, Osapuolet sitoutuvat pyytämään asiasta riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan/sovittelijan lausuntoa. Osapuolet valitsevat ulkopuolisen asiantuntijan/sovittelijan yhdessä. Mikäli Osapuolet eivät pääse asiantuntijasta/sovittelijasta yksimielisyyteen, nimeää sovittelijan Keskuskauppakamarin välityslautakunta, tai jos Keskuskauppakamarin välityslautakunta ei asiantuntijaa/sovittelijaa nimeä, vastaava Osapuolista puolueeton ja riippumaton toimija. Asiantuntijan/sovittelijan antama lausunto ei sido Osapuolia, mutta Osapuolet sitoutuvat ottamaan asiantuntijan/sovittelijan antaman lausunnon vakavasti huomioon.

Tästä kauppakirjasta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensiasteena Helsingin käräjäoikeudessa.

LIITTEET

Liite 1 – Vuokra-alueen kartta,
Liite 2 – Vuokra-alueen kiinteistörekisteriote, rasitustodistus, yhteisjärjestelysopimus, kiinteistökartta päivätty (Kaupantekopäivä)
Liite 3 – Ostajan kaupparekisteriote (Kaupantekopäivä)
Liite 4 – Ote Myyjän päätöspöytäkirjasta
Liite 5 – Maanvuokrasopimus

Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi samanlaista kappaletta yksi Myyjälle ja yksi Ostajalle.

Päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä _____. päivänä ___kuuta 2021

Helsingin kaupunki

_____

Mercator Fastigheter Ab

_____

LUONNOS