

## KAUPPAKIRJA (LUONNOS 22.11.06)

### 1 Kaupan osapuolet

**Myyjä** Helsingin Energia / Helsingin kaupunki  
(y-tunnus 0201256-6)  
00090 Helen  
puh. (09) 6171  
(jäljempänä Myyjä)

**Ostaja** Parnassia Oy  
(y-tunnus 0878761-0)  
Töölönkatu 30 bA  
00260 Helsinki  
puh. (09) 43 421 421  
(jäljempänä Ostaja)

**2 Kaupan kohde** Asunto Oy Helsingin Kivelänkatu 5-7 –nimisen asunto-osakeyhtiön  
(jäljempänä Yhtiö) koko osakekanta eli osakkeet nrot 1 – 2629.

### 3 Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta on kymmenenmiljoonaa viisisataatuhatta (10.500.000) euroa.

Kaupantekotilaisuudessa xx.x.200x Ostaja maksaa kauppahinnan osasuorituksena yksimiljoonaa (1.000.000) euroa, joka määrä kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Loppukauppahinta yhdeksänmiljoonaa viisisataatuhatta (9.500.000) euroa maksetaan kaupan kohteen hallintaoikeuden luovutuksen yhteydessä, kun asuinhuoneistojen vuokrasopimukset ovat tämän kauppakirjan kohdan 13 mukaisesti päättyneet. Kauppahinnan loppusuoritus merkitään kuitatuksi tähän kauppakirjaan erikseen tehtävin merkinnöin.

Kauppahinnan maksun viivästyessä Ostaja suorittaa maksamattomalle kauppahinnalle korkolain mukaista viivästyskorkoa.

### 4 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu.

**5 Sopimussakko** Mikäli kauppa ei toteudu Ostajasta riippuvasta syystä, Ostajan suorittama kauppahinnan osasuoritus miljoona (1.000.000) euroa jää Myyjälle sopimussakkona.

**6 Rasitteet ja velat** Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Yhtiöllä ei ole velkaa eikä siihen tai sen omaisuuteen kohdistu mitään rasitteita, jotka eivät ilmenisi xx.xx.200x laaditusta välitilin päätöstiedoista.

Myyjä vastaa Yhtiön veloista ja maksuista hallintaoikeuden siirtymiseen saakka, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.

Yhtiön mahdollinen velka vähennettynä rahoitusomaisuudella vähennetään kauppahinnasta. Jos yhtiön rahoitusomaisuus ylittää velkojen määrän, kauppahintaa korotetaan vastaavasti.

Myyjä vakuuttaa, että yhtiö ei joudu jälkiverotuksen kohteeksi ja ettei yhtiöllä ole henkilökuntaa.

## 7 Tontin vuokraoikeus ja tontilla sijaitseva rakennus

- 7.1 Vuokraoikeus** Yhtiöllä on vuokrasopimukseen perustuva vuokraoikeus Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan korttelissa 473 olevaan tonttiin numero 5.
- Helsingin kaupunki on Kiinteistölautakunnan päätöksellä 15.4.2003 (§ 237) vuokrannut tontin Yhtiölle 30 vuodeksi eli 31.12.2032 saakka. Tontin vuosivuokra on sidottu 1.1.2004 alkaen elinkustannusindeksiin, jonka perusluku on 100/ lokakuu 1951. Vuodelle 2007 tontin vuokra on kaupantekohetken tilanteen arvion mukaan kahdeksankymmentäyksituhatta satakolmelta (81.113) euroa (5007\*1620/100).
- 7.2 Rakennuksen kunto** Kaupankohteena olevat osakkeet oikeuttavat omistamaan ja hallitsemaan vuokratontilla sijaitsevaa rakennusta.
- Ostaja on tutustunut rakennukseen ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä.
- Ostaja on tietoinen, että rakennuksen tekninen kunto on huono, ja että rakennuksessa on lähiaikoina tehtävä ainakin vesi- ja viemäriverkoston peruskorjaus, sähkö- ja kaasuverkoston uusinta sekä märkätilojen vesieristeiden rakentaminen nykytietämyksen tasolle. Myös yhtiön julkisivut, erityisesti parvekkeet ovat peruskorjauksen tarpeessa.
- 7.3 Maaperän kunto** Ostaja on tutustunut vuokratonttiin ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä. Maaperän kuntotarkastusta ei ole tehty.
- 8 Yhtiön hallinto** Ostaja sitoutuu viivytyksettä järjestämään yhtiön hallinnon niin, että sen nykyinen hallitus vapautetaan tehtävistään ja sille myönnetään tili- ja vastuuvapaus Myyjän omistusajalta. Ostaja sitoutuu lisäksi järjestämään Yhtiön hallinnon uutta omistusoikeutta vastaavaksi ja toimittamaan siitä tiedon kaupparekisteriin.
- 9 Myyjän vakuutukset** Myyjä vakuuttaa, että se on antanut kaupan kohteesta Ostajalle kaikki ne asiaan liittyvät tiedot, jotka ovat olennaisia, sekä että nämä tiedot pitävät paikkaansa.
- Myyjä vakuuttaa, että kiinteistön rakennukset ovat asemakaavan ja annettujen rakennuslupien mukaisia.
- Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Yhtiö ei ole missään velkavastuu- tai takaussuhteessa eikä Yhtiö ole sitoutunut mihinkään muihinkaan vastaaviin velvoitteisiin tai vastuisiin.
- Myyjä vakuuttaa, että Helsingin kaupunginhallitus on hyväksynyt tämän kaupan.
- 10 Ostajan vakuutus** Ostaja vakuuttaa, että sen hallitus on hyväksynyt tämän kaupan.
- 11 Varainsiirto ja vero** Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

12 Välityspalkkio Myyjä maksaa HuoneistoForum Oy:n tätä kauppaa koskevan välityspalkkion, jonka määrä on 1,9 prosenttia + alv 22 prosenttia, eli kaksisataaneljäkymmentäkolmetuhatta kolmesataayhdeksänkymmentä (243.390) euroa. Välityspalkkio tulee maksaa kahden viikon kuluessa kauppahinnan loppuosan tultua maksetuksi.

### 13 Asuinhuoneistojen vuokrasopimukset ja entisten vuokralaisten etuoikeus

Rakennuksen asuinhuoneistosta on osa vuokrattu työsuhdeasunnoiksi kaupantekohetkellä. Myyjä sitoutuu irtisanomaan vuokrasopimukset, kun kauppakirja on allekirjoitettu siten, että koko kiinteistö vapautuu mahdollisimman joutuisasti. Myyjä vastaa siitä, että vuokrasopimukset päättyvät viimeistään seitsemän kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta. Ostaja sitoutuu maksamaan loppukauppahinnan tämän kauppakirjan kohdan 3 mukaisesti, kun kaikki vuokrasopimukset ovat päättyneet ja koko kiinteistö vapautunut ostajan hallintaan.

Ostaja sitoutuu siihen, että sen aloitettua asuinhuoneistojen saneerauksen asuinhuoneistot tarjotaan ensisijaisesti vuokrattaviksi niille entisille vuokralaisille, joiden työsuhdeasuntojen vuokrasopimukset on irtisanottu tämän kaupan vuoksi, mikäli nämä entiset vuokralaiset ovat vielä työsuhhteessa Myyjään.

14 Riitojen ratkaisu Tästä kauppasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyttä ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, asia ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

### 14 Kauppakirjan kappaleet

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi samansanaista kappaletta, toinen Myyjälle ja toinen Ostajalle.

Helsingissä xx päivänä xxxxkuuta 200x

HELSINGIN ENERGIA /  
HELSINGIN KAUPUNKI

PARNASSIA OY