

2198/09

1(9)

KAUPPAKIRJA**Kaupan osapuolet**

Myyjä Delta Motor Group Oy
Y-tunnus 0110161-2
Heikkiläntie 3
00210 Helsinki

Ostaja Skanska Talonrakennus Oy
Y-tunnus 1772433-9
Paciuksenkatu 25
00270 Helsinki

Perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

Kaupan kohde

Kiinteistöt

1) Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan korttelissa 114 sijaitseva tontti nro 8 (kiinteistötunnus: 91-31-114-8). Tontin pinta-ala on kiinteistötietojärjestelmän mukaan 9 499 m².

2) Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan korttelissa 114 sijaitsevalla tontilla nro 6 sijaitseva 373 m²:n suuruinen määräala M602 (kiinteistö-tunnus: 91-31-114-6-M602).

Kaavatilanne ja tonttien muodostuminen

Alueella on voimassa 4.8.2006 lainvoiman saanut asemakaava. Asemakaavassa kortteliin 31114 on osoitettu viisi (5) tonttia, nrot 11-15, joista tontit nrot 11-14 ovat AK-tontteja ja tontti nro 15 on K-tontti. Asemakaavan mukaan tonttialueella on laadittava erillinen tonttijako.

Asemakaavan mukainen tontti nro 13 muodostuu osasta tonttia nro 8 ja määräalasta 6-M602. Tontilla nro 13 on rakennusoikeutta 2 900 kem², josta asuntorakennusoikeutta on 2 700 kem².

Asemakaavan mukainen tontti nro 14 muodostuu kokonaan tontin nro 8 osasta. Tontilla nro 14 on rakennusoikeutta 2 900 kem², josta asuntorakennusoikeutta on 2 650 kem².

Loppuosa tontista nro 8 muodostaa 5006/6764 osaa asemakaavan mukaisesta tontista nro 15. Tontilla nro 15 on liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeutta 18 650 kem², josta tontille nro 8 kuuluu n. 13 801 kem².

Kaupan ehdot

1. Kauppahinta Kaupan kohteiden yhteenlaskettu kauppahinta on kolmetoistamiljoonaa satatuhatta (13 100 000,00) euroa.
2. Maksuehdot Ostaja suorittaa kauppahinnasta kaksitoistamiljoonaa satatuhatta (12 100 000,00) euroa myyjän pankkitilille Sampo Pankki 800017-10185266 kohdan 15. mukaisessa täytäntöönpanotilaisuudessa.

Loppuosan kauppahinnasta miljoona (1 000 000,00) euroa ostaja tallettaa erilliselle myyjän nimiin avatulle sulkutilille Sampo Pankki 800017-10185779, joka tili varoineen pantataan ostajan lukuun erillisellä liitteen 1 mukaisella panttaussitoumuksella kohdan 15. mukaisessa täytäntöönpanotilaisuudessa.

Sulkutilin käytöstä ja panttaamisesta on sovittu jäljempänä kohdassa 6.

3. Omistus- ja hallintaoikeus, vaaranvastuu

Omistusoikeus kaupan kohteisiin siirtyy Ostajalle, kun kauppahinta on maksettu ja talletettu edellä kohdan 2. mukaisesti.

Kiinteistöt jäävät myyjän hallintaan. Kiinteistöjen hallinta luovutetaan ostajalle erillisessä tilaisuudessa, jonka myyjä kutsuu koolle suoritettuaan vastuulleen jäljempänä kohdan 6. mukaisesti kuuluvat purku- ja puhdistusveloitteet ao. kohdassa sovituin tavoin.

Mikäli kiinteistöjen hallinnanluovutus ostajalle ei ole tapahtunut edellä kuvatuin tavoin 31.12.2010 mennessä tai toimivaltaisen ympäristöviranomaisen jäljempänä kohdassa 6. tarkoitettua päätöstä ei ole saatu 31.1.2011 mennessä, on myyjä velvollinen maksamaan ostajalle viivästyssakkoa 10 000 euroa kultakin alkavalta viivästymisviikolta siihen saakka kunnes kohdan 6. mukaiset myyjän veloitteet on täytetty.

Mikäli kiinteistöjen hallinnanluovutus ostajalle ei ole tapahtunut edellä kuvatuin tavoin 31.12.2010 mennessä, siirtyy hallintaoikeus ostajalle ilman hallinnanluovutusilaisuutta ko. päivänä. Tällöin ostajalla on oikeus ilman eri ilmoitusta poistaa kiinteistöiltä kaikki niillä mahdollisesti vielä oleva myyjän ja kolmansien omaisuus myyjän kustannuksella. Täyttämättömien myyjän vastuulle kuuluvien veloitteiden täyttämistä on sovittu erikseen jäljempänä kohdassa 6.

Vaaranvastuu kaupan kohteena olevista kiinteistöistä ja niillä sijaitsevista rakennuksista säilyy myyjällä hallintaoikeuden siirtymiseen saakka. Myyjä on velvollinen vakuuttamaan kaupan kohteena olevat kiinteistöt ja niillä sijaitsevat rakennukset vähintään niiden teknisestä arvosta (omaisuusvakuutus) hallinta-ajallaan ja määräämään vakuutuksen edun-

saajaksi Skanska Talonrakennus Oy:n. Lisäksi Myyjä on hallinta-aikanaan velvollinen pitämään voimassa toiminnan vastuuvakuutuksen, josta korvataan mm. kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä harjoitetusta toiminnasta (esim. purku ja puhdistustyöt) kolmannelle aiheutuneet vahingot. Myyjä esittää kohdan 15. mukaisessa täytäntöönpanotilaisuudessa ostajalle selvityksen em. vakuutuksista.

4. Kaupan kohteena olevista kiinteistöistä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kiinteistöjen hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Siltä osin kuin maksuja tai kustannuksia koskevia laskuja tulee ostajalle, toimittaa ostaja ne viipymättä myyjän maksettaviksi.

Myyjällä ei ole velvoitetta maksaa vuokraa ostajalle hallinta-ajaltaan.

5. Rasitukset ja rasitteet

Kaupan kohteisiin on vahvistettu jäljempänä kohdassa 8. tarkoitetuista rasitustodistuksista ilmenevät kiinnitykset. Myyjä luovuttaa kiinnityksiä osoittavat panttikirjat ostajalle kohdan 15. mukaisessa täytäntöönpanotilaisuudessa panttaamattomina ja lainoittamattomina. Myyjä vakuuttaa ja vastaa, että kaupan kohteisiin ei kohdistu mitään muita velkakiinnityksiä tai rasituksia.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa, että kaupan kohteisiin ei kohdistu mitään muita rasitteita tai erityisiä oikeuksia kuin mitä jäljempänä kohdassa 8. tarkoitetuista kiinteistörekisterin otteista ilmenee.

6. Kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten ym. purkaminen, kiinteistöjen maaperän puhtaus ja puhdistaminen sekä sulkutilin käyttö

Myyjä vastaa kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden (ml. asfaltti ja mahdolliset käytöstä poistetut viemärit, putket ja johdot) purkamisesta. Myyjä vastaa siitä, että kiinteistöjen maaperä on niillä ennen kaupan tekoa harjoitetun toiminnan jäljiltä sillä tavoin puhdasta, että ne soveltuvat asumiskäyttöön ilman, että ostajan on tarvetta tehdä mitään puhdistus- tai saneeraustoimia. Myyjä vastaa myös siitä, että kiinteistöt eivät ole jätelain tarkoittamalla tavalla roskaantuneita.

Koko kiinteistöjen maaperä on oltava sillä tavoin puhdas, ettei asetuksessa (214/2007) mainittujen aineiden pitoisuus ylitä em. asetuksessa säädettyä alemmää ohjearvoa.

Myyjä sitoutuu hallinta-aikanaan kustannuksellaan purkamaan kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja rakenteet (ml. asfaltti) ja mahdolliset käytöstä poistetut viemärit, putket ja johdot) ja puhdistamaan kiinteistöjen maaperän asumiskäytöltä edellytettävään tasoon. Lisäksi myyjä sitoutuu em. töiden valmistuttua tekemään tarvittavat toimenpiteet, joilla varmistetaan siitä, että tonteista ei aiheudu vaaraa sivullisille tai näiden omaisuudelle (mm. kaivantojen reunojen luiskaus). Mikäli kiinteistöillä suoritettavien purkujen ja puhdistusten johdosta mennään tulevien rakennusten perustamistason alapuolelle vastataan täytöstä perustamistasoon periaatteella, jonka mukaan myyjän vastuulle kuulu täyttöjen kustannuksista se osuus, joka vastaa täyttöä normaalilla täyttömaalla ja ostajan vastuulle tämän ylittävä osuus. Täyttöjen toteutuksesta sovitaan osapuolten kesken erikseen.

Purut suoritetaan ensin, minkä jälkeen suoritetaan maaperän ja roskaantuneiden alueiden puhdistus, mikäli tarvetta siihen tämän kauppakirjan mukaisesti on. Kiinteistöjen turvallisuuden varmistavat toimenpiteet tehdään viimeksi. Purut on aloitettava tehokkaasti viimeistään 30.6.2010 mennessä ja kaikki toimenpiteet on suoritettava yhtäjaksoisesti valmiiksi. Myyjä on velvollinen suorittamaan purut ja puhdistukset kaikkea asianomaista lainsäädäntöä ja viranomaismääräyksiä ja -ohjeita sekä asianmukaista huolellisuutta noudattaen. Myyjä vastaa purkujen ja puhdistusten edellyttämien lupien hankkimisesta sekä ilmoitusten tekemisestä viranomaisille ja mahdollisille muilla tahoille (esim. naapurit). Myyjä vastaa myös siitä, että purku- ja puhdistustöistä ei aiheudu vaaraa tai vahinkoa kolmansille tai näiden omaisuudelle ja mikäli tällaista vahinkoa aiheutuisi, sen korvaamisesta.

Myyjä on velvollinen informoimaan ostajaa purun ja puhdistuksen tarkemmasta aikataulusta ja toteutuksesta sekä muista niihin liittyvistä seikoista, joilla voi olla ostajan kannalta merkitystä. Ostajalla tai sen nimeämällä asiantuntijakonsultilla on oikeus tarkistaa kiinteistöjen puhdistamistarpeen määrittämiseksi tehtävät selvitykset sekä viranomaisille tehtävien ilmoitusten, hakemusten ja muiden asiakirjojen sisältö ja edellyttää että ne tehdään lain ja viranomaismääräysten mukaisesti. Ostajalla on oikeus saada myyjältä kaikki purku- ja puhdistustöiden valmisteluun ja toteuttamiseen liittyvät asiakirjat ilman aiheetonta viivytystä. Tällaisia asiakirjoja ovat mm. tarjouspyynnöt, tarjoukset, urakkasopimukset, kuormakirjat, vastaanottopöytäkirjat, maaperätutkimukset, puhdistussuunnitelmat, raportit, tutkimukset, viranomaispäätökset ym. Ostaja palkkaa ulkopuolisen asiantuntijakonsultin valvomaan puhdistustyön suorittamista. Myyjä on velvollinen puhdistustyön toteutuksessa noudattamaan ostajan konsultin antamia, kohtuullisia ja perusteltuja ohjeita ja määräyksiä.

Myyjä osoittaa edellä kuvattujen puhdistusvelvoitteiden täyttämisen ostajalle kohdan 3. mukaisessa hallinnanluovutustilaisuudessa luovuttamalla ostajalle

- puhdistustöiden toteutuksesta laaditun loppuraportin tutkimustuloksi-
neen, joka osoittaa, että koko kiinteistöjen maaperä on puhdistettu si-
ten, ettei asetuksessa (214/2007) mainittujen aineiden pitoisuus ylitä
em. asetuksessa säädettyä alemmää ohjearvoa, kiinteistöjen roskaan-
tuminen on puhdistettu ja puhdistus on kaikilta osin toteutettu toimi-
valtaisen ympäristöviranomaisen asumiskäyttöön otettavalta kiinteis-
töltä edellyttämällä tavalla sekä
- selvityksen siitä, että em. loppuraportti on toimitettu toimivaltaiselle
ympäristöviranomaiselle hyväksyttäväksi

Purkuvelvoitteiden täyttäminen ja kiinteistöjen turvallisuus todennetaan katselmoimalla ja osoitetaan asiakirjoilla (mm. purkuluvan loppukatsel-
muspöytäkirja).

Kauppahinnasta miljoona (1 000 000,00) euroa talletetaan kohdan 15.
mukaisessa täytäntöönpanotilaisuudessa myyjän nimissä olevalle sulkuti-
lille, joka tili varoineen pantataan erillisellä liitteen 1 mukaisella pant-
taussitoumuksella ostajan lukuun myyjän tämän kauppakirjan mukaisten
velvoitteiden vakuudeksi.

Sulkutilillä olevia varoja käytetään seuraavasti:

- Purkujen ja puhdistusten toteuttamiseksi tarpeellisten urakkahintojen,
vastaanottomaksujen, valvontapalkkioiden ym. maksuun laskuja vas-
taan.
- Mikäli tilille jää varoja purkujen ja puhdistusten tultua sovituin tavoin
suoritetuiksi, vapautetaan jäljellä olevat varat myyjän käyttöön vii-
pymättä sen jälkeen, kun myyjä on toimittanut ostajalle toimivaltaisen
ympäristöviranomaisen allekirjoittaman lainvoimaisen päätök-
sen/ilmoituksen em. puhdistustöistä laaditun loppuraportin hyväksy-
misestä ja siitä, että tarvetta enempiin puhdistustöihin ennen kiinteis-
töjen ottamista asumiskäyttöön ei ole.
- Mikäli myyjä laiminlyö sille kuuluvien purku- ja puhdistusvelvoittei-
den täyttämisen sovituissa ajassa, vapautetaan varat ostajan käyttöön.
Tällöin ostaja huolehtii myyjän vastuulle kuuluvien purku- ja puhdis-
tusvelvoitteiden täyttämisestä ja kuittaa velvoitteiden täyttämisestä
aiheutuvilla kustannuksilla kauppahintaa. Mikäli sulkutilillä vapaute-
tut varat eivät tähän riitä, ostaja perii puuttuvan summan myyjältä.
- Sulkutilin käyttöoikeus on vain myyjällä ja ostajalla yhdessä lukuun
ottamatta viimeksi mainittua tilannetta, jolloin ostajalla on oikeus
saada varat käyttöönsä ilman myyjän myötävaikutusta.

7. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta eikä
sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

8. Kaupan kohteena olevista kiinteistöistä saadut tiedot

Ostaja on perehtynyt ennen kaupasta päättämistä seuraaviin kaupan kohteena olevia kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin:

- Lainhuutotodistukset 21.12.2009
- Rasitustodistukset 21.12.2009
- Kiinteistörekisterin ote tontista nro 8 21.12.2009
- Kiinteistörekisterin ote tontista nro 6 21.12.2009
- Määräalatuloste määräalasta 6-M602 21.12.2009
- Kaavakartta- ja määräykset 4.8.2006
- Maankäytösopimus 20.6.2006

10. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

11. Tontin nro 15 asemakaavan muuttaminen ja lisäkauppahinta

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on muuttaa tontin nro 15 asemakaavaa siten, että se osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AK ja sille vahvistetaan asuntorakennusoikeutta vähintään 13 514 kem².

Ostaja sitoutuu kaupan teon jälkeen laatimaan kaavamuutosta varten em. tavoitteen täyttävän viitesuunnitelman, hakemaan sen mukaista kaavamuutosta ja edistämään parhaan kykynsä mukaan kaavamuutoksen toteutumista.

Riippumatta siitä, mitä edellä on sanottu, myyjä on tietoinen ja hyväksyy sen, että ostajan tavoitteena on saada Helsingin kaupungin hyväksyntä (kaupunginvaltuuston päätös) tontin nro 15 kaavamuutokselle kahden vuoden kuluessa kaupanteosta.

Myyjällä on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli

- o kaavatontille nro 15 vahvistetaan 31.12.2015 mennessä lainvoimaisesti asemakaava, jossa se osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AK ja sille vahvistetaan asuntorakennusoikeutta vähintään 13 514 kem² ja
- o Helsingin kaupungin kaavamuutoksen johdosta perimän maankäytösopimuskorvauksen suuruus on enintään 1 756 757,00 euroa. Maankäytösopimuskorvaus voi olla joko puhdas rahallinen korvaus, luontoissuoritusvelvollisuus (esim. velvollisuus yhdyskuntarakentamiseen) tai näiden yhdistelmä.

Lisäkauppahinnan määrä on neljäsataatuhatta (400 000,00) euroa, mikäli maankäytösopimuskorvaus on 1 356 757,00 euroa tai sen alle. Mikäli maankäytösopimuskorvaus on välillä 1 356 758,00 – 1 756 757,00 euroa, on lisäkauppahinta vastaavasti 399 999,00 – 0 euroa.

Lisäkauppahinta maksetaan myyjän ilmoittamalle tilille kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Lisäkauppahinnan maksun viivästyessä, ostaja on velvollinen maksamaan viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti.

Ostaja luovuttaa myyjälle kohdan 15. mukaisessa täytäntöönpanotilaisuudessa 400 000 euron suuruisen pankkitakauksen lisäkauppahinnan maksamisen vakuudeksi. Myyjä palauttaa pankkitakauksen ostajalle, kun ostaja on maksanut lisäkauppahinnan tai esittänyt myyjälle Helsingin toimivaltaisen viranomaisen lainvoimaisen päätöksen, jonka mukaisesti tontille 15 on vahvistettu asemakaava sekä kaavamuutokseen liittyvän maankäytösopimuksen, joiden nojalla voidaan todeta, että oikeutta lisäkauppahintaan ei ole. Muussa tapauksessa myyjä palauttaa takauksen viimeistään 31.12.2015.

12. Liittymät

Kaupan kohteena olevien kiinteistöjen kiinteistötekniiset liittymät (sähkö-, vesi-, viemäri-, kaukolämpöliittymä) kuuluvat kauppaan ja sisältyvät kauppahintaan. Myyjä siirtää liittymäsopimukset ostajalle hallintaoikeuden siirtämisen yhteydessä. Myyjä vastaa liittymäsopimusten mukaisista velvoitteista hallinta-ajaltaan.

13. Osakeyhtiölain 2 luvun 11 §

Myyjä luopuu tämän kauppakirjan allekirjoituksella osakeyhtiölain 2 luvun 11 §:ssä tarkoitetusta oikeudestaan luopua sopimuksesta.

14. Muut ehdot

Myyjä vakuuttaa ja vastaa, että kaikki edellä kohdassa 8. tarkoitetusta maankäytösopimuksesta maanomistajalle johtuvat velvoitteet on täytetty.

Mikäli kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin kohdistuu rakennusinvestointien arvonnlisäveron tarkistusvastuita, eivät nämä siirry ostajalle vaan jäävät myyjän vastattaviksi.

Myyjä sitoutuu ostajan pyynnöstä toimittamaan ostajalle hallituksensa kiinteistöjen myyntiä koskevan päätöksen formuloina siten, että lainhuodon myöntävä viranomaisen sen hyväksyy.

15. Täytäntöönpanotilaisuus

Edellä

- kohdissa 2 ja 6 tarkoitetut kauppahinnan maksu ja sulkutilin panttaus (sisältäen pankin kuittaamattomuustodistuksen)
- kohdassa 5 tarkoitettu kiinteistöihin kohdistuvien panttikirjojen luovutus ostajalle ja
- kohdassa 11 tarkoitettu lisäkauppahinnan vakuuden luovutus myyjälle

toteutetaan erillisessä 4.1.2010 järjestettävässä täytäntöönpanotilaisuudessa. Samalla myyjä esittää ostajalle selvityksen kohdassa 3, tarkoitettuihin vakuutuksista. Täytäntöönpanotilaisuuden tarkempi ajankohta ja paikka sovitaan osapuolten kesken erikseen.

Edellä mainitut oikeustoimet tehdään kaikki samanaikaisesti eikä yksikään oikeustoimi ole pätevä, ellei kaikkia edellä mainittuja oikeustoimia samanaikaisesti tehdä pätevällä ja oikeustoimiin osallisia tahoja sitovalla tavalla.

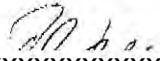
Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu samanlaiset kappaleet myyjälle, ostajalle ja julkiselle kaupanvahvistajalle.

Selvittäjän suostumus

Delta Motor Group Oy:n selvittäjänä annan lain yrityksen saneerausesta (25.1.1993/47) 29 §:ssä tarkoitetun suostumukseni yllä olevalle kaupalle.

Helsingissä joulukuun 21. päivänä 2009

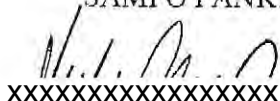
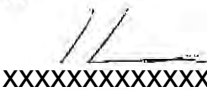

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Arto Kukkonen

Sampo Pankki Oyj:n sitoumus

Allekirjoittanut pankki hyväksyy ja sitoutuu osaltaan noudattamaan edellä olevan kauppakirjan 6. kohdassa kuvattua menettelyä sulkutilin käytössä.

Helsingissä joulukuun 22. päivänä 2009

SAMPO PANKKI OYJ

 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
JUKKA MÄENPÄÄ	REINO VAHRIO

Allekirjoitukset

Helsingissä, joulukuun 22. päivänä 2009

DELTA MOTOR GROUP OY

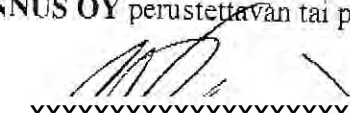
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jukka Linna yhtiön valtuuttamana

SKANSKA TALONRAKENNUS OY perustettavan tai perustettavien
yhtiöiden lukuun


 XXXXXXXXXXXXXXX

Juhani Aspara


 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Markku Kemppainen
valtakirjalla**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Jukka Linna myyjän Delta Motor Group Oy:n puolesta ja Juhani Aspara ja Markku Kemppainen valtakirjalla ostajan Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että asiakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1§:ssa säädettyllä tavalla.

Helsingissä, joulukuun 22. päivänä 2009

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Roy Velstämö
Maistraatin päällikkö
Chef för magistraten
Julkisen notaarin
Notarius publicus

706M7

