

KAUPPAKIRJA

HELSINGIN KAUPUNGIN
ja
CAPMAN NORDIC REAL ESTATE II FCP-RAIF:N
(perustettavan yhtiön lukuun)

välillä

KOSKIEN KIIINTEISTÖÄ

91-4-162-3

Helsinki, [X.X.2018]

PROJECT · LAW

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	6
4. KIINTEISTÖJEN TUOTTOJEN JA KULUJEN JAKAUTUMINEN JA OIKAISU	7
5. MYYJÄN VAKUUTUKSET	7
5.1. Omistusoikeus ja kauppakirjan sitovuus	7
5.2. Vuokrasopimus	7
5.3. Vakuutukset	8
5.4. Kiinteistö ja Rakennukset	8
5.4.1. Asemakaava	8
5.4.2. Kiinnitykset	8
5.4.3. Rasitteet	8
5.4.4. Liittymät	8
5.4.5. Rakennusten kunto.....	8
5.5. Irtain omaisuus	9
5.6. Ympäristöasiat	9
5.7. Arvonlisävero	9
5.8. Oikeudenkäynnit ja viranomaismenettelyt	9
5.9. Oikeat ja riittävät tiedot	9
6. MYYJÄN VASTUU JA VASTUUNRAJOITUS	9
6.1. Yleinen vastuu.....	9
6.2. Ympäristövastuu	10
7. OSTAJAN VAKUUTUKSET	11
7.1. Kauppakirjan sitovuus	11
7.2. Kaupan Kohteeseen tutustuminen; ammattimainen ostaja	11
8. OSAPUOLTEN ERITYISET SITOUMUKSET	11
8.1. Liittymäsopimusten siirto	11
8.2. Myyjän vastuulle Kaupantekopäivän jälkeen jäävät selvitykset ja toimenpiteet	12
8.3. Kiinteistön alapuolella sijaitseva maanalainen pysäköintilaitos	12
8.4. Kiinteistön saneeraus- ja korjaushankkeet.....	12
9. KAUPPAKIRJAN TULKINTA JA ERIMIELISYYDET	12
9.1. Koko sopimus.....	12
9.2. Sopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys	13

9.3.	Muutosten tekeminen.....	13
9.4.	Sovellettava laki ja erimielisyydet.....	13
10.	MUUT EHDOT.....	13
10.1.	Sopimuksen siirto	13
10.2.	Ilmoitukset	13
10.3.	Varainsiirtovero	14
10.4.	Kaupanhahvistajan palkkio.....	14
10.5.	Etuosto-oikeus	14
11.	SOPIMUSKAPPALEET	14

KAUPPAKIRJAN LIITTEET

Liite	Otsikko
5.1	Lainhuutotodistus [PVM]
5.2	Vuokrasopimus
5.4.2	Rasitustodistus [PVM]
5.4.3	Kiinteistörekisteriote [PVM]
5.4.5	Kuntokartoitusraportit Raksystems 22.5.2015 ja Fatman Oy:n 30.6.2008
7.2	Luettelo Ostajalle toimitetuista asiakirjoista
8.3	Rasitesopimus

OBS! Liitteet sisällytetään CapManin tarjouksen antamispäivän mukaisina.

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

- (1) Helsingin kaupunki, y-tunnus 0201256-6 ("**Myyjä**"),
jota edustaa KYLK- lautakunta /Kaupunkiympäristölautakunta
- (2) CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF, ("**Ostaja**"),
vaihtoehtorahaston hoitajansa (AIFM) CapMan Real Estate Oy:n (y-tunnus 0749176-2)
edustamana suoraan tai välillisesti perustettavan tai määräämänsä yhtiön lukuun

(1)–(2) yhdessä jäljempänä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

- (1) Myyjä omistaa jäljempänä yksilöidyn Kiinteistön sillä sijaitsevine rakennuksineen.
- (2) Tällä kauppakirjalla sovitaan Osapuolten välillä Kiinteistön kaupasta, jolla Myyjä myy ja Ostaja ostaa Kiinteistön jäljempänä mainituin ehdoin.

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.

" Kaupantekopäivä "	tarkoittaa tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivää.
" Kauppakirja "	tarkoittaa tätä kauppakirjaa ja sen liitteitä.
" Kauppahinta "	on määritelty kohdassa 2.
" Myyjän Vakuutukset "	tarkoittavat kohdan 5 mukaisia Myyjän antamia vakuutuksia.
" Kiinteistö "	tarkoittaa jäljempänä määriteltyä Tonttia sillä sijaitsevine Rakennuksineen (kiinteistötunnus 91-4-162-3).
" Rakennus "	tarkoittaa Tontilla osoitteessa Kansakoulunkatu 3, 00101 Helsinki sijaitsevia rakennuksia.
" Tontti "	tarkoittaa Helsingin kaupungin Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelissa 162 sijaitseva tonttia nro 3
" Vuokrasopimus "	tarkoittaa Myyjän ja Ostajan välillä Kaupantekopäivänä allekirjoitettavaa vuokrasopimusta.

1. KAUPAN KOHDE JA SEN OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

1.1. Kaupan kohde

Tällä Kaupakirjalla Myyjä luovuttaa Ostajalle Kiinteistön rakennuksineen.

Tontin pinta-ala on 2 334 m² ja sille on rakennettu noin 6 622 kem²:n suuruinen toimitilarakennus sekä vajarakennus takapihalla. Tontin rakennusoikeus on 7.450 m² maan päällä ja 750 m² kellaritiloja.

Kohdassa 5.4.3 määritelty Kiinteistön alapuolinen maanalainen alue ei kuulu kaupan kohteeseen.

1.2. Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu

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

Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat Kaupantekopäivänä Kiinteistöä koskevan määräaikaisen Vuokrasopimuksen, jonka perusteella Rakennuksissa sijaitsevat tilat jäävät kohdassa 5.2 mainittua muuntamotilaa lukuun ottamatta Myyjän käyttöön 30.6.2020 päättyvän vuokrakauden loppuun asti.

2. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Osapuolten sopima Kiinteistön velaton hinta on yhdeksäntoistamiljoonaa viisisataatuhatta (19.500.000) euroa ("Kauppahinta").

Ostaja maksaa Kauppahinnan Myyjän tilille [FI06 8000 1200 0626 37 / Danske Bank] kaupantekopäivänä

Myyjä kuittaa Kauppahinnan kokonaan maksetuksi tämän kaupakirjan allekirjoituksella.

3. KAUPANTEKOPÄIVÄNÄ SUORITETTAVAT TOIMENPITEET

Osapuolet suorittavat seuraavat toimenpiteet Kaupantekopäivänä:

- 1) Ostaja maksaa Myyjälle Kauppahinnan kohdan 2 mukaisesti;
- 2) Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat Kiinteistöä koskevan Vuokrasopimuksen;
- 3) Myyjä siirtää Helen Sähköverkko Oy:n muuntamoaa koskevan vuokrasopimuksen Ostajalle;
- 4) Myyjä siirtää Ostajalle kohdassa kiinteistöä koskevat liittymäsopimukset kohdan 8.1 mukaisesti; ja
- 5) Osapuolet allekirjoittavat liitteen 8.3 mukaisen rasitesopimuksen.

Kaikki tässä kohdassa kuvatut toimenpiteet ja suoritukset muodostavat kokonaisuuden, jossa kaupan täytäntöönpano edellyttää kaikkien toimenpiteiden ja suoritusten tekemistä, eikä yksittäisen toimenpiteen tai suorituksen katsota tapahtuneen ennen kuin kaikki tässä kohdassa mainitut toimenpiteet ja suoritukset on tehty.

4. KIINTEISTÖJEN TUOTTOJEN JA KULUJEN JAKAUTUMINEN JA OIKAISU

Myyjä vastaa kaikista sellaisista Kiinteistöön kohdistuvista korjaus-, hoito- ja ylläpitokustannuksista, maksettavista veroista, jälkiveroista, veronkorotuksista ja muista viivästysseuraamuksista sekä muista mahdollisista julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpannuista maksuista tai niihin verrattavista velvoitteista, 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, jotka kohdistuvat tai perustuvat aikaan ennen Kaupantekopäivää (Kaupantekopäivä mukaan lukien), alennetaan Kauppahintaa kertyneitä kustannuksia vastaavalla summalla ja Myyjä maksaa tällaiset kustannukset erillistä laskua vastaan Ostajalle.

5. MYYJÄN VAKUUTUKSET

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

5.1. Omistusoikeus ja kauppakirjan sitovuus

Myyjällä on täysi omistusoikeus ja määräysvalta Kiinteistöön. Myyjällä on täysi oikeus luovuttaa Kiinteistö Ostajalle tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Kiinteistöä koskeva lainhuutotodistus per [pvm] on oikean sisältöinen ja ajan tasalla, liitteenä 5.1.

Kiinteistö on Kaupantekopäivänä vapaa kaikista panttauksista ja tästä Kauppakirjasta ilmenemättömistä rasitteista.

Tämä Kauppakirja on asianmukaisesti hyväksytty Myyjän toimielimissä ja on sitova ja täytöntönpantavissa Myyjään nähden Kaupantekopäivänä. Tämän Kauppakirjan täyttäminen ei ole ristiriidassa minkään Myyjää sitovan sopimuksen tai sitoumuksen kanssa eikä edellytä minkään kolmannen tahon suostumusta.

5.2. Vuokrasopimus

Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat Kaupantekopäivänä liitteen 5.2 mukaisen Kiinteistöä koskevan Vuokrasopimuksen.

Ostaja on tietoinen, että rakennuksessa sijaitsee Helen Sähköverkko Oy:n muuntamo, jonka vuokrasopimus on voimassa 31.12.2045 saakka. Myyjä siirtää vuokrasopimuksen Ostajalle tämän Kauppakirjan [allekirjoituksin / allekirjoittamisen yhteydessä erillisellä siirtomerkinnällä].

Kiinteistöön ei kohdistu muita vuokrasopimuksia, lukuun ottamatta kohdassa 8.3 mainittua maanalaista tilaa koskevaa vuokrasopimusta.

5.3. Vakuutukset

Kiinteistöä ei ole vakuutettu Myyjän toimesta ulkopuolisessa vakuutuslaitoksessa. Ostaja vastaa Kiinteistön vakuuttamisesta Kaupantekopäivästä lukien.

5.4. Kiinteistö ja Rakennukset

5.4.1. Asemakaava

Alueelle, jolla Kiinteistö sijaitsee, on vahvistettu asemakaava. Kiinteistön käyttötarkoitus on voimassaolevassa asemakaavassa määritelty merkinnällä "KT" toimistorakennusten korttelialueeksi.

5.4.2. Kiinnitykset

Kiinteistöön ei kohdistu muita kiinnityksiä tai erityisiä oikeuksia kuin mitä liitteenä 5.4.2 olevasta rasiustodistuksesta ilmenee.

5.4.3. Rasitteet

Kiinteistöön ei kohdistu muita rasitteita tai muita oikeuksia, kuin mitä liitteenä 5.4.3 olevasta kiinteistörekisteriotteesta ja Kauppakirjan kohdasta 8.3 ilmenee.

Ostaja on tietoinen, että naapuritonttien 2, 8 ja 9 kanssa on tehty yhteisjärjestelysopimus koskien aukko-, rajaseinä ja palomuurirasitteita. Lisäksi tonteilla 3 ja 8 on yhteinen putkikuilu tonttien välisellä rajalla. Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöllä on kaikki sen nykyisen käytön ja käyttötarkoituksen edellyttämät rasiteoikeudet.

Kiinteistöllä on pysyvästi käytettävissään sen nykyisen käytön ja käyttötarkoituksen sekä soveltuvien säännösten ja määräysten mukaiset pysäköintipaikat ja väestönsuojatilat.

5.4.4. Liittymät

Kiinteistöllä on sen nykyisen käytön ja käyttötarkoituksen edellyttämät vesi-, lämpö-, viemäri- ja sähköliittymät, jotka ovat Myyjän nimissä ja siirrettävissä Ostajalle ilman eri korvausta. Kiinteistöllä ei ole hulevesiviemäriliittymää.

5.4.5. Rakennusten kunto

Rakennuksia ja Kiinteistöä on Myyjän hallinta-aikana hoidettu ja ylläpidetty Suomessa tavanomaisen, ammattimaisen kiinteistönhoidon käytäntöjä noudattaen.

Myyjän tiedossa ei ole liitteenä 5.4.5 olevassa kuntokartoitusraportissa mainittujen korjaustarpeiden lisäksi muita välitöntä korjausta edellyttäviä vaurioita. Osapuolet toteavat, että Ostaja on tietoinen Kiinteistöllä olevista peruskorjaustarpeista ja suunnittelee toteuttavansa Kiinteistöllä rakennusosien ja talotekniikan peruskorjaus- tai korjaushankkeen

sekä ullakon rakennushankkeen kohdassa 5.2 mainitun Vuokrasopimuksen mukaisen vuokrakauden päätyttyä.

Kiinteistö täyttää voimassa olevien lakien, asetusten ja viranomaismääräysten asettamat vaatimukset siltä osin kuin Kiinteistön omistajalla on ollut velvollisuus saattaa Kiinteistö tai sen osa lakien, asetusten ja viranomaismääräysten mukaiseen kuntoon. Kiinteistöön ei kohdistu sellaisia lakien, asetusten tai viranomaismääräysten edellyttämässä tarkastuksissa havaittuja puutteita, joita ei olisi Kaupantekopäivään mennessä korjattu.

Osapuolet toteavat Rakennusten kunnon osalta erikseen, että Myyjä ei anna edellä tässä kohdassa esitettyjen lisäksi muita Rakennusten kuntoa koskevia vakuutuksia.

5.5. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

5.6. Ympäristöasiat

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.

Kiinteistön maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

5.7. Arvonlisävero

Arvonlisäverolain 209 k§:n mukaisena selvityksenä Myyjä ilmoittaa, ettei Kiinteistöllä ole tehty sellaisia arvonlisäverolain 119 §:ssä tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joiden osalta tarkistusvelvollisuus olisi voimassa. [NB. CapManin veroasiantuntija tarkistaa ehdon.]

5.8. Oikeudenkäynnit ja viranomaismenettelyt

Kiinteistöön ei kohdistu oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä taikka muitakaan vastaavia oikeudellisia prosesseja, eikä Kiinteistöön kohdistu muitakaan viranomaismenettelyitä, jotka rajoittavat tai voivat johtaa Kiinteistön käytön rajoittamiseen.

5.9. Oikeat ja riittävät tiedot

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet Kiinteistöä ja Rakennuksia koskevat olennaiset tiedot ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset.

6. MYYJÄN VASTUU JA VASTUUNRAJOITUS

6.1. Yleinen vastuu

Kauppahinta perustuu oletukseen, että Myyjän Vakuutukset pitävät paikkansa Kaupantekopäivänä. Myyjän vastuu Kiinteistön mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan alla olevat vastuunrajoitukset huomioiden.

Vahinko, jonka Myyjä korvaa tämän kohdan mukaisesti, katsotaan Kauppahinnan vähennykseksi. 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, 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) Oikeutta korvaukseen ei ole, ellei Ostajan vahingon yhteenlaskettu määrä ole vähintään EUR 100.000.
- (b) Laskettaessa vahinkojen yhteismäärää huomioon ei oteta sellaisia yksittäisiä vahinkoja, joiden arvo on alle EUR 15.000.
- (c) Myyjän tähän Kauppakirjaan ja Myyjän Vakuutuksiin perustuvan vastuun enimmäismäärä on 25 % Myyjän saamasta Kauppahinnasta.
- (d) Välilliset ja epäsuorat vahingot on rajattu Myyjän korvausvastuun ulkopuolelle. Vuokratulon menetys katsotaan välittömäksi vahingoksi.
- (e) Myyjä ei ole vastuussa vahingosta siltä osin kuin:
 - Vahinko perustuu sellaisiin seikkoihin, jotka ovat olleet ammattimaisen Ostajan havaittavissa ja ymmärrettävissä Ostajan kohdan 7.2 mukaisesti ennen Kaupantekopäivää suorittaman ennakkotarkastuksen aineiston perusteella;
 - Vahinko vähentää Ostajan maksettavaksi tulevaa veroa;
 - Ostaja saa 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;
 - Vahinko olisi ollut kokonaan tai osittain vältettävissä Ostajan kohtuullisilla toimenpiteillä, jotka Ostaja on laiminlyönyt; tai
 - Vahinko johtuu Ostajan toiminnasta (tai laiminlyönnistä) Kaupantekopäivän jälkeen.

Ostajan on esitettävä mahdolliset vahingonkorvausvaatimuksensa Myyjälle kirjallisesti kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun vaatimuksen peruste on tullut Ostajan tietoon ja viimeistään 30.6.2020. Ostajalla on kuitenkin oikeus esittää vaatimuksia myös edellä tässä kappaleessa todetun määräajan jälkeen, mikäli Myyjä on rikkonut kohdissa 5.1 (Omistusoikeus ja kauppakirjan sitovuus) tai 5.4.2 (Kiinnitykset) antamia vakuutuksia.

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 kohtien 5.1, 5.2 ja 5.4.2 mukaisiin Myyjän Vakuutuksiin eikä kohtien 4, 6.2 ja 8.3 mukaisiin sitoumuksiin.

6.2. Ympäristövastuu

Mikäli kohdassa 5.6 todetusta poiketen 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 maarakennuskustannuksiin 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.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi (5) vuotta Kaupantekopäivästä.

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.

Ostaja on ennen kaupan tekemistä tutustunut Kiinteistöä koskeviin liitteessä 7.2 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 Rakennusten kaikkiin tiloihin. Ostajan edustaja on tutustunut Kiinteistöön sekä suorittanut teknisen katselmuksen.

Ostaja on erityisesti tutustunut Kiinteistöä koskeviin liitteessä 5.4.5 olevaan kuntokartoitusraportteihin (Raksystems kuntoarvio 22.5.2015 ja Fatman Oy:n kuntoarvio 30.6.2008).

Ostaja vakuuttaa, että Kaupantekopäivänä sen tiedossa ei ole, että Myyjä olisi rikkonut edellä kohdassa 5 annettuja Myyjän Vakuutuksia.

8. OSAPUOLTEN ERITYISET SITOUMUKSET

8.1. Liittymäsopimusten siirto

Myyjä siirtää Kiinteistöä koskevat sähkö-, kaukolämpö-, vesi- ja viemäri liittymäsopimukset sekä niihin perustuvat oikeutensa Ostajalle ilman eri korvausta tämän Kauppakirjan allekirjoituksin. Ostaja ilmoittaa liittymäsopimusten siirrosta hyödykkeiden toimittajille.

8.2. Myyjän vastuulle Kaupantekopäivän jälkeen jäävät selvitykset ja toimenpiteet

Myyjä vastaa tämän Kauppakirjan Kaupantekopäivän jälkeen seuraavista tehtävistä ja toimenpiteistä:

- i) Kiinteistöä koskevan asiakirja-aineiston toimitus Ostajalle [pvm] mennessä, mukaan lukien kaikki Myyjän hallinnassa olevat Kiinteistön rakennus- ja muita viranomaislupia sekä Kiinteistössä toteutettuja rakennus- ja saneeraushankkeita koskevat asiakirjat.

8.3. Kiinteistön alapuolella sijaitseva maanalainen pysäköintilaitos

Ostaja on tietoinen Kiinteistön alapuolella sijaitsevasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta sekä sen vaikutuksista Kiinteistön alapuolisen kallioperän hyödyntämismahdollisuuksiin. Myyjä pidättää pysyvän oikeuden pitää, käyttää, ylläpitää ja peruskorjata pysäköintilaitos- ja väestönsuojatiloja sekä näihin johtavia kulkuyhteyksiä Kiinteistön alapuolisilla maanalaisilla alueilla likimäärin asemakaavojen nro 9794 ja 11275 osoittamilla korkeustasoilla. Myyjällä on oikeus luovuttaa edellä mainitut oikeudet määräajaksi kolmannelle vuokra- tai muulla vastaavalla sopimuksella. Myyjä on vuokrannut tontin 4162/3 maanalaisen alueen pysäköintilaitoksia varten kahdella eri vuokrasopimuksella Oy Kampkiparkki Ab:lle (vuokrasopimus 16.2.2012, voimassa 31.1.2065 asti) sekä Kampin Luola Oy:lle (vuokrasopimus 23.1.2009, voimassa 31.1.2065 asti). Myyjä ei maksa pidättämistään pysyvistä oikeuksista mitään korvausta Ostajalle. Myyjän oikeudesta pysäköintilaitosten ja väestönsuojatilojen sijoittamiseen Kiinteistön alapuoliseen kallioperään on laadittu erillinen rasitesopimus, jonka Osapuolet allekirjoittavat Kaupantekopäivänä (liite 8.3, rasitesopimusluonnos). Rasitesopimuksessa sovitaan tarkemmin pysäköintilaitoksen sijoittamiseen, käyttöön ja ylläpitoon liittyvistä osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista. Myyjä vastaa rasitesopimuksen asianmukaisesta kirjaamisesta kustannuksellaan.

8.4. Kiinteistön saneeraus- ja korjaushankkeet

Osapuolet toteavat, että Myyjä on toteuttanut Kiinteistössä saneeraus- ja korjaushankkeita kolmansien urakoitsijoiden toimesta. Sikäli kun sanotunlaisissa rakennus- ja korjaushankkeissa on vielä voimassa olevia urakoitsijan takuu- tai muita vastuita ja niihin mahdollisesti liittyviä vakuuksia, Myyjä siirtää ne Ostajan hyväksi ja sitoutuu kohtuullisesti myötävaikuttamaan siihen, että Ostaja voi tarvittaessa esittää kolmansia urakoitsijoita kohtaan mahdollisia vaatimuksia urakoitsijan vastuun perusteella.

Kaupungin omana työnä suoritettuna, 19.12.2014 valmistuneen pihakannen vedeneristystyön osalta Myyjä vastaa työntuloksesta Ostajalle Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 29 §:n takuuajaisen vastuun periaatteiden mukaisesti siten, että takuuajasta vastuuta vastaava vastuu päättyy 19.12.2024.

9. KAUPPAKIRJAN TULKINTA JA ERIMIELISYYDET

9.1. Koko sopimus

Tämä Kauppakirja 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 kolmen (3) 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.

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:

CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF
c/o CapMan Real Estate Oy
Ludviginkatu 6, 00130 Helsinki
Yhteyshenkilö: [•]
Sähköposti: [•]

Myyjälle toimitettavat ilmoitukset:

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristötoimiala
PL 2200, 00099 Helsingin Kaupunki

Yhteyshenkilö: [•]

Sähköposti: [•]

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. Etuosto-oikeus

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

11. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä Kauppakirjaa on tehty kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, [pvm]

Helsingin kaupunki

[]

CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF
vaihtoehtorahaston hoitajansa (AIFM) CapMan Real Estate Oy:n edustamana
perustettavan yhtiön tai määräämänsä lukuun

[]

[]

Kaupanvahvistajana todistan, että [] luovuttajan, Helsingin kaupungin puolesta sekä [/] luovutuksensaajan, CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF:n puolesta perustettavan yhtiön lukuun 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 säädetyllä tavalla.

Helsingissä ___/___ 2018