

KAUPPAKIRJA

1. Myyjä

Helsingin Osuuskauppa Elanto (jäljempänä myyjä)
 Y-tunnus 1837954-9
 Osoite: Kaupintie 14, 00440 Helsinki

2. Ostaja

AS-Lattiat Oy Parkettiliike perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä ostaja)
 Y-tunnus 1481538-2
 Osoite: Ylästöntie 121 A, 01740 Vantaa

3. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Helsingin kaupungin Sörnäisten kaupunginosan (10) korttelissa 289 sijaitseva tontti nro 12 sillä sijaitsevina rakennuksineen ja siihen liittyvine autopaikkoineen. Tontin pinta-ala on 3240 m² ja rakennusoikeus 2360 k-m² K-rakennusoikeutta (Liike- ja toimistorakennusoikeutta). Tontin osoite on Hämeentie 13, Helsinki. Kartta kaupan kohteesta on liitteenä 1.

Tontilla sijaitsevat seuraavat rakennukset:

Rakennus 1:

- Entinen tulitikkutehdas

Säilytettävä 2-kerroksinen teollisuusrakennus, Sr-1: entinen tulitikkutehdas. Sen jälkeen rakennus on palvellut useissa eri käyttötarkoituksissa.

-Teollisuustilaa, 1.krs: n. 900 h-m²
 -Esittely- ja toimistotilaa: n. 900 h-m²
 -Bruttoala: n. 2000 k-m²
 -Rakennusvuosi: 1897
 -Rakennusaine: betoni, tiili ja puu
 -Lämmitys: kaukolämpö
 -Ilmastointi: koneellinen poisto
 -Jäähdytys: ei ole

Rakennus 2:

- Ravintolarakennus

Säilytettävä 2-kerroksinen ravintolarakennus, Sr-2

-Ravintolatilaa: n. 327 h-m²
 -Sosiaali- ja varastotilaa: n. 100 h-m²
 -Bruttoala: n. 480 k-m²
 -Rakennusvuosi: 1935
 -Saneerausvuosi: 2000
 -Rakennusaine: betoni ja tiili
 -Lämmitys: kaukolämpö
 -Ilmastointi: koneellinen poisto- ja tuloilma
 -Jäähdytys: ei ole

4. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Kaupan kohteen velaton kauppahinta on 1.500.000 euroa. Kauppahinta ei perustu pinta-alaan. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

5. Hallintaoikeuden ja omistusoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle heti, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

6. Ostajalle luovutetut asiakirjat

Ostajalle on luovutettu ja ostaja on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin

- 1 Asemakaavakartta ja -määräykset
- 2 Lainhuutodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisterin ote
- 3 Kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimus 20.12.2002 ja sen täydennys 27.4.2004
- 4 Ns. piha-alueopimus 14.10.2005
- 5 Autohallisopimus, 14.10.2005, koskien autopaikkojen hoitoa, huoltoa, käyttöä ja ylläpitoa
- 6 Vuokrasopimukset ja vuokravakuudet:
 - Saumasters Ky, 2/2001, lisäsopimus 3.4.2001, muutos 29.4.2003, vuokravakuus
 - Rakennuspalvelu E.P. Järvinen Oy, 13.9.2005, vuokravakuus
 - Vivero Oy, 19.3.2001, lupa alivuokraukseen 25.4.2005, vuokravakuus, irtisanomisilmoitus
 - Universal Café Oy, 27.10.2005, muutos 30.11.2005, vuokravakuus
 - Pääkaupunkiseudun hissikeskus, 25.2.1998, muutos 26.8.2005
 - Kaluste- ja rakennuspalvelu Tauno Widberg Oy, 30.6.2000, muutos 26.8.2005
- 7 Muut sopimukset:
 - ISS Palvelusopimus, 2.3.2004 (kopio)
 - Helsingin Energian lämpösopimus, 6.5.2005
 - Helsingin Energian sähköverkon liittymissopimus, 21.2.2002 ja sähköverkkosopimus, 25.2.2004
 - Helsingin Veden liittymis- ja toimitussopimus, 19.9.2005
 - Helsingin Televisio Oy:n kaapeliverkkoon liittymissopimus, 14.9.2000
 - Sopimus sähkönn myynnistä, 10.1.2006
 - Viimeisimmät jätehuoltolaskut, 3kpl
- 8 Rakennusten pohjakuvat
- 9 Tulitikkutehtaan maaperän pilaantuneisuustutkimus 25.11.2005 (Ramboll Finland Oy)
- 10 Ympäristökeskuksen tarkastajien Merja Kurki-Suonion ja Anna Saarisen kommentit kiinteistön ja rakennusten lisätutkimustarpeista (sähköpostiviesti 7.2.2006, Jukka Tengvall, Ramboll Finland Oy)
- 11 Takuutodistus katon uusimisesta 23.12.2000

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki tiedossaan olevat kaupan kohdetta koskevat olennaiset tiedot ja asiakirjat ja ettei niihin ole asiakirjojen valmistumisen jälkeen tullut myyjän tiedossa olevia muutoksia. Vuokralaisista Vivero Oy on irtisanonut vuokrasopimuksensa päättymään 30.9.2006. Sopimus sähkönn myynnistä Kiinteistö Oy Suvilahdelle on tarkoitus purkautua kevään/kesän 2006 aikana.

7. Autopaikat

Todetaan, että myyjä on täyttänyt kustannuksellaan kaikki kiinteistöön kohdistuvat, asemakaavasta ja kaavoitusmääräyksistä johtuvat autopaikkojen rakentamisvelvoitteet (6 autopaiikkaa). Autopaikat sijaitsevat autohallissa, joka sijaitsee pääasiallisesti tontin 10289/10 alueella. Autohallin takuutarkastusmenettely on käynnissä. Myyjä ei vastaa mistään autohalliin kohdistuvista mahdollisista virheistä aiheutuvista kustannuksista.

Autopaikkojen käyttökorvauksista on sovittu erikseen kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksessa 20.12.2002 ja sen täydennyksessä 27.4.2004 sekä autohallia koskevassa, 14.10.2005 allekirjoitetussa sopimuksessa (liite 2).

8. Kiinteistön pihaa ja autohallia koskevat sopimukset

Ostaja on tutustunut liitteenä 2 olevaan autohallisopimukseen ("liitesopimus") 14.10.2005 koskien autohallien hoito-, huolto-, käyttö-, ylläpito- ja uusimistoimenpiteiden käytännön järjestelyjä.

Ostaja on tutustunut myös liitteenä 3 olevaan sopimukseen 14.10.2005 koskien piha-alueen ja pelastustien hoitoa, huoltoa, puhtaanapitoa, liukkauden estoa ja kunnossapitoa.

Ostaja hyväksyy em. sopimusten ehdot ja periaatteet ja on tietoinen, että sopimuksissa mainitut tontin 10289/12 oikeudet ja velvollisuudet koskevat tämän kaupan kohdetta.

9. Kiinteistöön tutustuminen ja rakennusten kunto

Ostajalla on ollut oikeus suorittaa kiinteistöllä katselmuksia helmi-maaliskuun 2006 aikana ja tuolloin ostaja on haluumallaan tavalla ja laajuudessa tarkastanut kiinteistön ja sen rakennukset sekä teettänyt niistä tarpeelliseksi katsomansa lisätutkimukset. Ostaja on todennut kaupan kohteen vastaavan myyjän antamia tietoja ja asiakirjoja.

Kiinteistöön ja sen rakennuksiin on tehty mm. seuraavat korjaukset/uusimiset:

- Lämmönjakelukeskuksen uusiminen (vuonna 2002)
- Lämpöjohdot uusittu (vuonna 1983)
- Sähköpääkeskuksen uusiminen (n. vuonna 2002-3)
- Tiiliaidan purkaminen ja uudelleen rakentaminen (2000-luvun alku)
- Ravintolarakennus on saneerattu vuonna 2000, samalla uusittiin sähköpääkeskukset ja sähköt osittain
- Pohjaviemärin uusiminen ravintolarakennuksen kohdalta (kesä 2004 tai 2005)
- Huopakatto-osan uusiminen (vuonna 2000)
- Saumastersin tilojen alta uusittu pätkä viemäriputkea (vuonna 2006)

Ostaja on tietoinen, että rakennukset ovat vanhoja ja huonokuntoisia. Ostaja ilmoittaa tarkoin perehtyneensä kaupan kohteena olevien rakennusten kuntoon ja varustelutasoon sekä toteaa tuntevansa hyvin myytävän kohteen viat ja puutteet. Ostaja on tietoinen, että rakennusten vesi- ja viemäriputket sekä sähköjohdot korjaamattomilta osiltaan ovat peruskorjauksen tarpeessa. Lisäksi katon räystäspellit, piipunjuurten pellit ja sadevesikourut ovat uusimisen tarpeessa. Rakennuksissa saattaa olla käytetty rakennusmateriaaleja (kuten asbesti), jotka nykyään luokitellaan haitallisiksi aineiksi. Ostaja vastaa tarvittaessa tällaisten materiaalien hävittämisestä kustannuksellaan.

Ostaja on tutustunut kiinteistöä tehtyyn maaperän pilaantuneisuustutkimukseen sekä ympäristöviranomaisten (Kurki-Suonio, Saarinen) näkemyksiin koskien maaperän ja rakennusten lisätutkimuksia. Ostaja vastaa jo tiedossa olevien ja kaikista maaperässä mahdollisesti myöhemminkin löytyvien saasteiden puhdistamisesta kustannuksellaan.

Myyjä ei vastaa myöhemmin mistään kaupan kohteessa mahdollisesti olevasta kosteusvauriosta, piilevästä virheestä tai muusta kaupantekohetkellä olevasta ja myöhemmin ilmenevästä salaisesta virheestä. Kaupan kohteen kauppahinnassa on otettu huomioon, että kaupan kohteessa saattaa esiintyä em. virheitä tai puutteita.

Ostaja hyväksyy kiinteistön ja sen rakennukset siinä kunnossa kuin ne ovat kaupantekohetkellä. Ostaja sitoutuu olemaan myöhemmin esittämättä vaatimuksia myyjälle kaupan kohdetta koskevan minkään seikan suhteen.

10. Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, etteivät kaupan kohdetta rasita mitkään muut kiinnitykset, oikeudet tai velvoitteet kuin tässä sopimuksessa mainitut.

Nyt myytävää kiinteistöä rasittaa korttelin kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksessa 20.12.2002 ja sen täydennyksessä 27.4.2004, autohallisopimuksessa 14.10.2005 ja

pihasopimuksessa 14.10.2005 sovitut asiat ja rakennusrasitteet, joihin myyjä on tutustunut.

Ostaja on tietoinen, että mikäli kiinteistölle haetaan tulevaisuudessa uusi rakennuslupa, sen on itse toteutettava oma väestönsuojansa eikä se voi enää käyttää Kallion väestönsuojaa. Myyjä on sopinut tontin 10289/10 kanssa keskinäisessä kauppakirjassa asiasta seuraavaa:

Mikäli tonttia 10289/12 varten on tarpeen tehdä po. kortteliin 10289 väestösuoja, on tontin 10289/12 omistajalla oikeus vaatia, että tontti 10289/10 antaa käyttörasitteena tonttia 10289/12 varten oikeuden käyttää tontilla 10289/10 olevaan rakennukseen toteutettavaa väestönsuojaa tai sen osaa, jonka suojapinta-ala on 47 m². Tällöin tontin 10289/10 omistaja toteuttaa viranomaisvaatimukset täyttävän 47 m²:n suuruisen väestösuojan tonttia 10289/12 varten. Oikeuden saaja maksaa rasiteoikeudesta rasiteoikeuden luovuttajalle kertakaikkisen rahakorvauksen, minkä suuruus on po. väestönsuojan tai väestönsuojaosuuden todellinen hankintahinta ilman maan arvoosuutta, ellei myöhemmin yhteisesti muuta sovita. Oikeuden saajalla on oikeus tarkistaa ennen korvauksen maksamista väestönsuojan todelliset rakennuskustannukset urakkasopimuksista, joissa tulee olla annettuna väestönsuojalle tai sen osalle erillishinnat. Koska maan arvoa ei erikseen korvata, on rasitteen alainen väestösuoja rauhan aikana tontin 10289/10 käytössä.

11. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa ostaja

12. Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, etteivät he kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana ole tehneet sellaisia kiinteistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

13. Irtain omaisuus

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

14. Kiinteistövakuutus

Ostaja ottaa kiinteistölle kiinteistövakuutuksen omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien.

15. Sopimusten siirtäminen

Kohteiden voimassa olevat vuokrasopimukset siirtyvät kaikkine oikeuksineen, velvolluuksineen ja mahdollisine vuokravakuuksineen ilman eri merkintää ostajalle omistusoikeuden siirtymispäivänä. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeiseen aikaan kohdistuvat vuokratuotot kuuluvat ostajalle ja ostaja vastaa omistusoikeuden siirtymisajankohdan jälkeiseen aikaan kohdistuvista kohteiden kuluista.

Omistusoikeuden siirtymispäivänä myyjä siirtää ostajalle myös seuraavat sopimukset, jotka ostaja ottaa vastattavakseen omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien:

- Helsingin Energian lämpösopimus, 6.5.2005
- Helsingin Energian sähköverkon liittymissopimus, 21.2.2002 ja sähköverkkosopimus, 25.2.2004
- Helsingin Veden liittymis- ja toimitussopimus, 19.9.2005
- Helsingin Televisio Oy:n kaapeliverkkoon liittymissopimus, 14.9.2000
- Sopimus sähkön myynnistä Kiinteistö Oy Suvilahdelle, 10.1.2006

Sähkön toimitussopimus ei siirry ostajalle.

16. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista sekä yhteisjärjestelysopimuksesta aiheutuvista kustannuksista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen niistä vastaa ostaja.

17. Riitaisuudet

Tästä kaupasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet, mikäli niistä ei neuvotteluin päästä sopimukseen, ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

18. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty neljä samasanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi kaupan välittäjälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, 2. toukokuuta 2006

Myyjä

Ostaja

Helsingin Osuuskauppa Elanto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

valtakirjalla Tajja Peltola

AS-Lattiat Oy Parkettiliike
perustettavan yhtiön lukuun

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Antti Salonen

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Tajja Peltola valtakirjalla Helsingin kaupungista olevan Helsingin Osuuskauppa Elannon puolesta luovuttajana ja Antti Salonen Helsingin kaupungista olevan AS-Lattiat Oy Parkettiliikkeen puolesta perustettavan yhtiön lukuun luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökauppakirjan ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kiinteistökauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty Maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä, 2. toukokuuta 2006

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PETER OJEMARK
julkinen notari
notarius publicus
706M2, p. 6954 4222

