



# Hotellihuoneen kauppakirja

17.01.2019

# Hotellihuoneen kauppakirja

## 1. Osapuolet

SSA Hotels Oy (2638922-9)  
Äyritie 8A  
01510 Vantaa  
tommi.saari@ssagroup.fi

(jäljempänä "myyjä")

VALO Ostaja

(jäljempänä "ostaja")

## 2. Kaupan kohde

KOY VALO Helsinki (y-tunnus 2906394-5; jäljempänä "yhtiö"), osoite Mannerheimintie 109, 00280 Helsinki, c/o SSA Group Oy, Äyritie 8A, 01510 Vantaa osakkeet XXXX-XXXX, jotka oikeuttavat huoneen numero XXX hallintaan Yhtiön omistaman rakennuksen X. kerroksessa.

## 3. Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta on 201 750 euroa, jonka ostaja maksaa alla olevien maksuerien mukaisesti. Myyjä lähettää laskun jokaisesta kauppahinnan erästä ostajan tässä kauppakirjassa ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.

Ostajan maksama varausmaksu vähennetään ensimmäisen kauppahintaerän maksun yhteydessä.

Erä	Eräpäivä	Määrä (€)
Kauppapäivä		84450
Helmikuu 2019		6900
Maaliskuu 2019		6900
Huhtikuu 2019		6900
Toukokuu 2019		6900
Kesäkuu 2019		6900
Heinäkuu 2019		6900
Elokuu 2019		6900
Syyskuu 2019		6900
Lokakuu 2019		6900
Marraskuu 2019		6900

Erä	Eräpäivä	Määrä (€)
Joulukuu 2019		6900
Tammikuu 2020		6900
Helmikuu 2020		6900
Maaliskuu 2020		6900
Huhtikuu 2020		6900
Toukokuu 2020		6900
Käyttöönottopäivä		6900
Yhteensä		201 750

Edellä olevan taulukon mukainen maksuerä erääntyy taulukossa ilmoitetun kuukauden 15. päivänä. Kaikki maksamattomat maksuerät erääntyvät viimeistään 14 päivän kuluttua, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kohteen käyttöönotettavaksi. Myyjä sitoutuu siihen, että rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönototarkastus voidaan suorittaa kesäkuussa 2020 tai enintään 4 kuukautta aiemmin tai myöhemmin.

Myyjä ilmoittaa kirjallisesti ostajalle sähköpostilla suunnitelman rakennustyön etenemisestä ja arvioidusta valmistumisajankohdasta.

Maksuerien tulee vastata myyjän suorituksen arvoa siten, ettei selvää tai jatkuvaa suoritusten epätasapainoa ostajan vahingoksi pääse syntymään.

Viivästyneelle maksulle on maksettava korkolain mukaista viivästyskorkoa.

#### 4. Omistusoikeuden siirtyminen ja osakekirjojen luovuttaminen sekä panttaaminen

Omistusoikeus osakkeisiin siirtyy, kun osakkeiden kauppahinnasta on maksettu 30 % mahdollisine viivästyskorkeineen edellyttäen, että ostaja on täyttänyt jäljempänä sovitut panttaamiseen liittyvät velvollisuutensa.

Tämän sopimuksen allekirjoituksella ostaja sitoutuu solmimaan omistusoikeuden siirtyessä panttaussitoumuksen, jonka mukaan ostaja antaa myyjälle tämän sopimuksen perusteella syntyvien saatavien, korkojen ja perimiskulujen maksamisen vakuudeksi panttioikeuden kaupan kohteeseen.

Mikäli ostaja panttaa osakekirjan omalle pankilleen, saa myyjä osakekirjaan jälkipanttioikeuden ja myyjä luovuttaa osakekirjan omistusoikeuden siirtymistä kuvaavalla siirtomerkinällä varustettuna ostajan pankille ostajan esitettyä myyjälle panttausta koskevan sitoumuksen. Ostaja sitoutuu siihen, että se ei panttaa kaupan kohdetta minkään muun velvoitteensa vakuudeksi, kuin rahoittaakseen tämän kauppakirjan mukaisten maksuerien maksamista.

Mitä tässä kohdassa on sanottu osakekirjoista, koskee soveltuvin osin väliaikaistodistuksia, jos yhtiö antaa niitä ennen osakekirjojen valmistumista.

#### 5. Ostajan maksuvelvollisuuden laiminlyönnin seuraamukset

Mikäli ostaja laiminlyö tähän sopimukseen perustuvien maksuvelvollisuuksiensa oikea-aikaisen

täyttämisen, on myyjällä oikeus saada laiminlyödyn maksuerän suuruinen vahingonkorvaus ostajalta, mikäli ostaja ei täytä velvollisuuttaan kuukauden kuluessa siitä, kun on saanut myyjältä asiaa koskevan kirjallisen huomautuksen. Samalla myyjälle syntyy oikeus ryhtyä ilman eri ilmoitusta toimenpiteisiin realisoidakseen ostajan antaman pantin.

## 6. Kaupan kohteen myyminen

Ostajalla ei ole oikeutta ilman myyjän kirjallista suostumusta myydä kaupan kohdetta ennen kuin myyjä on myynyt kaikki S ja L-huoneiden hallintaan oikeuttavat osakkeensa tai yhtiön omistaman rakennuksen valmiusaste on ylittänyt 70 %.

## 7. Hallinnan luovutus, vastaanottotarkastus ja maksuvelvollisuuden alkaminen

Ostaja saa huoneen hallintaansa heti, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönottettavaksi, huoneen vastaanottotarkastus on pidetty ja osakkeiden kauppahinta on maksettu. Viimeistään rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastuksen jälkeen yhtiön hallitus ilman aiheetonta viivytystä kutsuu kaikki osakkeenomistajat valitsemaan edustajakseen asiantuntijan, joka suorittaa kaikkien ostajien puolesta huoneiden vastaanottotarkastuksen ja vuositakuutarkastuksen.

Ostaja vastaa hallinnan luovutuksesta lukien yhtiövastikkeista ja muista huoneesta aiheutuvista kustannuksista. Jos huoneen hallinnan luovutus viivästyy ostajan puolella olevan seikan vuoksi, ostaja vastaa edellä tarkoitetuista maksuista siitä lähtien, kun hallinnan luovutuksen olisi tämän kauppasopimuksen mukaan pitänyt tapahtua.

## 8. Varainsiirtovero

Tästä osakekaupasta maksettavan varainsiirtoveron suorittaa ostaja. Varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.

## 9. Luovutuksen viivästyminen

Jos ostajalla on perusteltu syy olettaa, että huoneen hallinnan luovutus tulee viivästyään tämän kauppakirjan kohdassa 3 sanotusta ajankohdasta, ostajalla on oikeus pidäytyä kauppahintaerien maksamisesta, kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa tai että sopimuksen täyttämistä asetettu vakuus riittää turvaamaan ostajan oikeudet.

Ostaja saa purkaa kaupan myyjän viivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen. Asettamansa kohtuullisen pituisen lisäajan kuluessa ostaja saa purkaa kaupan vain, jos myyjä ilmoittaa, ettei hän täytä sopimusta tämän ajan kuluessa.

Jos myyjä osoittaa, että viivästys johtuu rakennustyötä kohdanneesta, myyjän ja työhön osallistuvien urakoitsijoiden sekä näiden käyttämien tavarantoimittajien vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota ei ole kohtuudella voitu ottaa huomioon kauppaa tehtäessä ja jonka seurauksia ei kohtuudella voida välttää tai voittaa, ostaja ei saa purkaa kauppaa, ellei viivästyksen kesto ylitä 90 päivää. Mikäli ostaja joutuisi kohtuuttomaan tilanteeseen, jos hänen olisi pysyttävä sopimuksessa, hän saa kuitenkin purkaa kaupan edellä olevan estämättä.

## 10. Virheilmoitukset ja virheen seuraamukset

Ostajan on ilmoitettava kaupan kohteessa olevasta virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.

Ostajalla on kaupan kohteen virheen perusteella oikeus pidättyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Ostaja ei kuitenkaan saa pidättää rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus.

Ostaja voi kohtuullisen ajan kuluessa virheen huomattuaan vaatia virheen korjaamista tai oikaisemista, mikäli virheen oikaisemisesta aiheutuvat kustannukset eivät ole kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen ostajalle. Jos virheen oikaisu ei tule kysymykseen tai jollei oikaisua suoriteta kohtuullisessa ajassa, ostaja saa vaatia virheeseen nähden kohtuullista hinnanalennusta tai, jos sopimusrikkomus on olennainen, purkaa kaupan.

Myyjällä on oikeus, vaikkei ostaja olisi sitä vaatinutkaan, oikaista virhe kohtuullisessa ajassa kustannuksellaan, ellei siitä aiheudu ostajalle olennaista haittaa, kaupan kohteen arvon alenemista tai vaaraa siitä, että ostajalle aiheutuneet kustannukset jäävät korvaamatta.

## 11. Myyjän ilmoitusten tiedoksisaanti

Myyjän ostajalle lähettämän kirjallisen ilmoituksen on katsottava saapuneen ostajalle silloin, kun myyjän käyttämän sähköisen viestintäjärjestelmän mukaan viesti on lähtenyt ostajan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.

## 12. Rakentamista koskevat säännökset ja määräykset

Yhtiölle haettu rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi 4.6.2018. Yhtiön omistukseen tuleva rakennus rakennetaan rakennusluvan hakemisajankohtana voimassa olevien säännösten ja määräysten tai niihin mahdollisesti myönnettyjen poikkeuslupien mukaisesti.

## 13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Jos erimielisyyksiä ei voida ratkaista osapuolten välisellä neuvottelulla, asia saatetaan ratkaistavaksi Helsingin käräjäoikeudessa.

## 14. Kaupanteon yhteydessä luovutetut asiakirjat ja ostajan vakuutukset

Tämän kauppakirjan allekirjoituksella ostaja vakuuttaa saaneensa ja huolellisesti tutustuneensa kaikkiin alla yksilöityihin asiakirjoihin:

1. Rakennuslupakuvat ja rakennuslupa
2. Rakennustapaseloste
3. Isännöitsijätodistus ja yhtiöjärjestys

Ostaja vakuuttaa ymmärtävänsä, että myyjän luomalla internet-sivustolla tai muutoin markkinoinnin yhteydessä annetut tiedot kaupan kohteesta ja siihen liittyvistä tuottomahdollisuuksista ovat vain suuntaa antavia.

Ostaja vakuuttaa käyttävänsä kaupan kohdetta arvonlisäverolliseen käyttötarkoitukseen, joko luovuttamalla huoneen hallinnan arvonlisäverollista majoituspalvelua harjoittavalle operaattorille tai käyttämällä huonetta majoitus-/toimistotilana arvonlisäverolliseen tarkoitukseen. Ostaja sitoutuu

ilmoittamaan kiinteistöyhtiölle, mikäli huonetta käytetään arvonlisäverotuksessa vähennyskelvottomaan käyttöön. Ostaja on tietoinen velvollisuudestaan palauttaa arvonlisävero kiinteistöyhtiölle vähennyskelvottoman käytön johdosta. Vähennyskelvotonta käyttöä on muun muassa käyttö vapaa-ajan asuntona. Ostaja on myös tietoinen, että huonetta ei saa käyttää vakituksena asuntona. Ostaja on tietoinen yhtiöjärjestyksessä olevista määräyksistä, jotka mahdollistavat huoneen haltuunoton muun muassa vastikkeiden ja maksamattoman arvonlisäveropalautuksen johdosta. Ostaja sitoutuu huolehtimaan osakkeita myydessään, että uusi omistaja sitoutuu kaikkeen tässä kappaleessa sanottuun.

## 15. Kiinteä tuotto (optio)

Myyjä antaa takauksensa, että operaattorin käyttöön luovutetun huoneen vuotuinen tuotto ensimmäisen viiden vuoden aikana on 5,0 % laskettuna siten, että yhtiöjärjestyksen 7 §:n mukaisesti määräytyvästä Huoneen tuotosta vähennetään taloyhtiölle maksettavat hoito- ja tontinvuokravastikkeet, minkä jälkeen saatu nettotuotto jaetaan huoneen kauppahinnalla. Viiden vuoden määräaika alkaa hotellin avaamista seuraavan kalenterineljänneksen alusta. Mikäli Huoneen tuotto ei ylittäisi sanottua määrää 12 kuukauden periodilla, Myyjä on velvollinen maksamaan vajauksen Ostajalle viipymättä sanotun 12 kuukauden periodin kuluttua. Mikäli Huoneen tuotto ylittäisi sanotun 5,0 %, Ostajalle tilitetään vain sanottu 5,0 %:n tuotto. Tätä oikeutta ei voi siirtää sivulliselle.

## 16. Allekirjoitukset

Vantaa 17.01.2019

---

Tommi Saari  
SSA Hotels Oy

---

VALO Ostaja