



Hotellihuoneen kauppakirja

17.01.2019

Hotellihuoneen kauppakirja

1. Osapuolet

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

(jäljempänä "myyjä")

Yritys Oy (1234567-8)

(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. Kauppahinnan ja yhtiölainaosuuden maksaminen sekä kohteen valmistuminen

Velaton kauppahinta on 206 750 euroa, jonka ostaja maksaa alla olevien maksuerien mukaisesti myyjän pankkitilille SSA Hotels Oy FI77 5780 5520 0431 20. Myytyihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön lainoista on 112 000 euroa (jäljempänä "yhtiölainaosuus"). Ostajan on maksettava yhtiölainaosuutensa yhtiölle käyttöönottotarkastuspäivänä.

Ostajan maksama varausmaksu vähennetään ensimmäisen kauppahintaerän maksun yhteydessä.

Ostaja maksaa kauppahinnan ja yhtiölainaosuutensa seuraavissa maksuerissä:

Erä	Eräpäivä	Määrä (€)
1	7 pv kauppapäivästä	20 000
2	helmikuu 2019	4397
3	maaliskuu 2019	4397
5	huhtikuu 2019	4397
6	toukokuu 2019	4397
7	kesäkuu 2019	4397
8	heinäkuu 2019	4397
9	elokuu 2019	4397
10	syyskuu 2019	4397

Erä	Eräpäivä	Määrä (€)
11	lokakuu 2019	4397
12	marraskuu 2019	4397
13	joulukuu 2019	4397
14	tammikuu 2020	4397
15	helmikuu 2020	4397
16	maaliskuu 2020	4397
17	huhtikuu 2020	4397
18	toukokuu 2020	4397
19	kesäkuu 2020	4397
20	7 pv käyttöönottotarkastuksesta	112 000 (yhtiölaina)

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 käyttöönottotarkastus 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 panttausilmoitus

Omistus- ja hallintaoikeus osakkeisiin siirtyy, kun yhtiölainaosuus ja osakkeiden kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen ja perintäkuluineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Ostaja on tietoinen, että myyjä on pantannut osakirjan yhtiölainan myöntäneelle Collector Bank AB:lle (jäljempänä ”**pankki**”) sen vakuudeksi, että yhtiö maksaa pankin ja yhtiön välisen 17.12.2018 päivätyn lainasopimuksen mukaisen lainan pankille. Panttaus on voimassa siihen asti, kunnes ostaja on maksanut oman yhtiölainaosuutensa yhtiölle.

5. Ostajan maksuvelvollisuuden laiminlyönnin seuraamukset

Mikäli ostaja laiminlyö tähän sopimukseen perustuvien **kauppahintaerien** oikea-aikaisen maksamisen, on myyjällä oikeus saada 10 000 euron suuruinen vahingonkorvaus ostajalta, mikäli ostaja ei täytä velvollisuuttaan kuukauden kuluessa siitä, kun on saanut myyjältä asiaa koskevan kirjallisen huomautuksen. Kahden perättäisen kauppahintaerän maksamisen laiminlyönti oikeuttaa myyjän purkamaan kaupan.

Mikäli ostaja laiminlyö tähän sopimukseen perustuvan **yhtiölainaosuuden** maksamisen, myyjällä on oikeus purkaa kauppa ja saada 30.000 euron suuruinen vahingonkorvaus ostajalta, mikäli ostaja ei

täytä velvollisuuttaan kahden viikon kuluessa siitä, kun on saanut myyjältä asiaa koskevan kirjallisen huomautuksen.

6. Kaupan kohteen myyminen ja oikeuksien siirtäminen

Ostajalla ei ole oikeutta ilman myyjän kirjallista suostumusta myydä kaupan kohdetta tai luovuttaa tähän sopimukseen perustuvia oikeuksia ennen kuin kaupan kohteena oleviin osakkeisiin liittyvä yhtiölaina ja kaikki kauppahintaerät on maksettu tämän kauppakirjan mukaisella tavalla.

7. Hallinnan luovutus, vastaanottotarkastus ja maksuvelvollisuuden alkaminen

Ostaja saa huoneen hallintaansa heti, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotttavaksi, huoneen vastaanottotarkastus on pidetty ja osakkeiden kauppahinta ja yhtiölainaosuus 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 täyttämisestä 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 pidättäytyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Ostaja ei kuitenkaan saa pidättäytyä 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 rakennusluvun 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
Yritys Oy