

KIINTEISTÖN LUOVUTUSTA KOSKEVA KAUPPAKIRJA**1. KAUPAN OSAPUOLET****1.1 Myyjä**

Ada Äijälän koulu O/Y
(Y-tunnus 0202651-1)
Lepsämäntie 15
01800 Klaukkala

1.2 Ostaja

Kiinteistö Oy Arkadiankatu 28
(Y-tunnus 1903328-3)
c/o Helsingin kauppakorkeakoulun ylioppilaskunta
Pohjoinen Rautatiekatu 21 B, 3.krs
00100 Helsinki

2. KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena on Myyjän omistama Helsingin kaupungin Etu-Töölön (13.) kaupunginosan korttelissa 419 sijaitseva tontti numero 28 (kiinteistötunnus 91-13-419-28) rakennuksineen.

Tontilla sijaitsee vuonna 1938 valmistunut koulurakennus, jonka lisäosa (5. krs) on valmistunut 1961.

Tontin pinta-ala kiinteistörekisteritietojen mukaan on 1.942 m².

3. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on neljämiljoonaakolmesataatuhatta (4.300.000,00) euroa.

4. KAUPPAHINNAN MAKSU

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekopäivänä.

Kauppahinnan maksusta ei laadita erillistä kuittia, vaan kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle kaupantekopäivänä.

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle 1.7.2004.

6. VEROT JA MAKSUT SEKÄ TUOTOT JA KULUT

Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista, julkisoikeudellisista maksuista sekä hoitokustannuksista ja muista kuluista (ml. vakuutusmaksut), jotka kohdistuvat aikaan ennen hallintaoikeuden siirtymistä, minkä jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Myyjällä on oikeus saada kaupan kohteen vuokratuotot, jotka perustuvat aikaan ennen hallintaoikeuden siirtymistä, minkä jälkeiseltä ajalta ne kuuluvat Ostajalle.

Vastuu kaupan kohteesta suoritettavasta kiinteistöverosta vuodelta 2004 jaetaan Myyjän ja Ostajan kesken saman periaatteen mukaisesti, ts. osapuolten hallintajan suhteessa.

7. RASITUKSET

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta ei rasita mikään maksamaton kauppahinta eivätkä mitkään muutkaan kiinnitykset tai rasitukset, jotka eivät ilmene 30.6.2004 päivätyistä rasiustodistuksesta ja kiinteistörekisteriotteesta.

Lisäksi Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta ei rasita mikään kaavoitus- tai muu maksuvelvoite tai täyttämätön rakentamis-, ympäristönsuojelu- tai vastaava velvoite, josta Ostaja ei ole ennen kaupan tekoa saanut tietoa viimeistään tarkistusmenettelyn yhteydessä.

Rasiustodistuksesta ilmenevät haltijavelkakirjat/panttikirjat luovutetaan Ostajalle vapaina kaikista rasitteista kaupantekopäivänä kauppahinnan maksua vastaan.

8. SOPIMUS HELSINGIN KAUPUNGIN KANSSA

Ostaja on ennen kaupantekoa tutustunut Myyjän ja Helsingin kaupungin välillä 4.2.1938 allekirjoitettuun kauppakirjaan ja on tietoinen sopimukseen sisältyvästä ehdosta, jonka mukaan tontin kauppahinta saa olla korottomana velkana kaupungille niin kauan kuin Myyjä omistaa tontin, mutta tontin kauppahinta lankeaa heti maksettavaksi, jos omistusoikeus tonttiin siirtyy toiselle.

Myyjä on ennen kaupantekoa 7.6.2004 maksanut tontin kauppahinnan 4.356,07 euroa Helsingin kaupungille edellä mainitun kauppakirjan ehtojen mukaisesti, minkä johdosta kaupunki on vapauttanut hallussaan olleen haltijavelkakirjan. Samalla Helsingin kaupunki on kuitenkin ilmoittanut vaativansa Myyjää suorittamaan kaupungille koron alkuperäisen kaupan ja nyt toteutettavan kaupan väliseltä ajalta.

Mikäli Helsingin kaupunki esittää jompaakumpaa osapuolta kohtaan korko-, vahingonkorvaus- tai muita vaatimuksia kaupungin ja Myyjän välisen kauppakirjan ehtojen tai muutoin Myyjän omistustajan perusteella, Myyjä sitoutuu vastaamaan kaikkien tällaisten vaatimusten täyttämistä kaupunkia kohtaan. Lisäksi Myyjä sitoutuu huolehtimaan kaikkiin tällaisiin vaatimuksiin vastaamisesta ja korvaamaan Ostajalle kaikki oikeudenkäynti- tms. kulut, jotka kaupungin vaatimuksista voi Ostajalle aiheutua.

9. VAKUUTUKSET

Myyjä sitoutuu pitämään kaupan kohdetta koskevat vakuutukset voimassa hallinnon luovutuspäivään saakka ja 14 päivää sen jälkeen, tainkä jälkeen kaupan kohteen vakuuttamisesta vastaa Ostaja.

10. VARAINSIIRTOVERO

Kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta aiheutuvasta varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

Mahdollisista aiemmista luovutuksista menevistä lainhuutoleimaveroista ja/tai varainsiirtoveroista vastaa Myyjä.

Kaupanvahvistajan kuluista vastaa Ostaja.

11. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Ostaja on ennen kaupasta päättämistä tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutotodistus per 30.6.2004
2. Rasiustodistus per 30.6.2004
3. Kiinteistörekisteriote per 30.6.2004
4. Tonttia koskeva asemakaavakartta kaavamääräyksineen, vahvistettu 21.2.1997
5. Suomen Talokeskus Oy:n laatima 2.2.1996 päivätty kuntotarkastusraportti
6. Myyjän ja Svenska Framtidsskolan i Helsingforsregionen Ab:n 1.2.2004 allekirjoittama vuokrasopimus sekä Myyjän ja Samfundet Folkhälsan i Svenska Finland r.f:n välinen aiempi vuokrasopimus.

12. VUOKRASOPIMUS

Ennen kaupantekoa Ostaja on tutustunut Myyjän ja Svenska Framtidsskolan i Helsingforsregionen Ab:n väliseen kaupan kohdetta koskevaan vuokrasopimukseen ja hyväksyy vuokrasopimuksen ehdot.

Kaupan kohdetta koskeva vuokrasopimus sekä aiempi 31.7.2004 päättyvä vuokrasopimus siirretään sellaisenaan Ostajalle hallinto-oikeuden luovutuspäivänä. Osapuolet tiedottavat vuokralaiselle vuokrasopimuksen siirtosta yhdessä välittömästi kaupantekopäivän jälkeen.

Vuokrasopimuksen siirron yhteydessä Myyjä siirtää Ostajalle myös vuokralaisen mahdollisesti antamat vakuudet.

Vuokrasopimukseen liittyvät tuotot ja kulut sekä oikeudet ja velvollisuudet jaetaan ajallisesti kohdassa 6 ilmenevän periaatteen mukaisesti, ts. osapuolten hallinta-aikojen mukaisessa suhteessa.

13. TIEDOT KAUPAN KOHTEESEEN KUULUVASTA RAKENNUKSESTA

Ostaja on ennen kaupantekoa tutustunut kaupan kohteeseen. Kaupan kohteesta on laadittu vuonna 1996 Suomen Talokeskus Oy:n toimesta kuntotarkastusraportti, joka ennen kaupantekoa on päivitetty tarkistusmenettelyn yhteydessä. Raportista ja sen päivityksestä on luovutettu kappaleet molemmille osapuolille.

Ennen kaupantekopäivää on Ostajan nimeänä asiantuntija lisäksi tarkastanut Myyjän solmiman kaupan kohdetta koskevan vuokrasopimuksen ja kaupan kohteen hoitokulut.

Myyjä vakuuttaa, että on ilmoittanut Ostajalle kaikki ne tiedossaan olevat kaupan kohdetta koskevat olennaiset seikat (ml. kaupan kohdetta koskevat pintalatiedot) ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet kaupan päättämisessä vaikuttaa Ostajan ratkaisuihin.

14. VASTUU KAUPAN KOHTEESTA

Jos kaupan teon jälkeen tulee ilmi sellaisia aikaan ennen kaupantekoa kohdistuvia kaupan kohdetta koskevia seikkoja, jotka poikkeavat siitä, mitä Myyjä on tässä kauppakirjassa oikeaksi vakuuttanut, ja nämä seikat vaikuttavat olennaisesti kaupan kohteen arvoon, sitoutuu Myyjä korjaamaan puutteen tai rahoittamaan tarvittavan korjausinvestoinnin taikka vaihtoehtoisesti myöntää Ostajalle alennuksen kauppahinnasta, joka vastaa kaupan kohteen arvon alenemista.

Osapuolten on esitettävä kaikki tähän sopimuskohtaan perustuvat vaatimuksensa kirjallisesti ja viimeistään 30.6.2006.

15. LIITTYMÄSOPIMUKSET

Kaupan kohteeseen sisältyvät kaikki siihen liittyvät vesi-, sähkö- ja kaukolämpöliittymät, joita koskevat sopimukset Myyjä on antanut tiedoksi Ostajalle ja jotka siirretään Ostajan nimiin ilman eri korvausta. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymien siirrosta Helsingin kaupungin ao. laitoksille.

Kaupan kohteeseen sisältyy myös kaupan kohteeseen mahdollisesti kuuluvan rakennuksen hälytysjärjestelmiä palveleva puhelinliittymä (vuokraliittymä). Myyjä siirtää puhelinliittymän ilman eri korvausta Ostajalle, joka ilmoittaa laskutusosoitteen muutoksesta puhelinlaitokselle.

16. IRTAIN OMAISUUS

Kiinteistön hoidon ja huollon kannalta tarpeellinen Myyjän omistama tarpeisto, joka sijaitsee kiinteistöllä, kuuluu kauppaan. Kaupan kohteeseen kuuluvasta tarpeistosta laaditaan erillinen luettelo, jonka Myyjä toimittaa Ostajalle 31.8.2004 mennessä. Tätä kauppaa ei seuraa mitään muuta irtaimistoa eikä kaupan yhteydessä ole tehty eri sopimustakaan irtaimen myynnistä.

17. ETUOSTOLAIN MÄÄRÄYKSET

Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, ettei heidän välillään ole tapahtunut etuostolain 5 §:n 2 momentin mukaisia muita luovutuksia kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana.

18. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISU

Tästä kaupasta aiheutuvat tai siihen liittyvät erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Ellei näissä neuvotteluissa päästä sovintoon, erimielisyyden ratkaisee lopullisesti välimiesoikeus Keskuskauppa-kamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme samasanaista kappaletta: yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, kesäkuun 30. päivänä 2004

Myyjä:

ADA ÄIJÄLÄN KOULU O/Y

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Seppo Tuomi

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kari Moilanen

Ostaja:

KIINTEISTÖ OY ARKADIANKATU 28

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

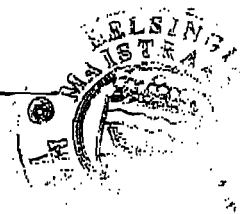
Jukka Havia

Julkisena kaupanyhdistäjänä todistan, että myyjän edustajat hallituksen puheenjohtaja Seppo Tuomi ja hallituksen jäsen Kari Moilanen sekä ostajan edustaja hallituksen puheenjohtaja Jukka Havia ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä todennut, että kauppakirja on tehty maakaaten 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä, kesäkuun 30. päivänä 2004

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Julkinen kaupanvahvistaja



JUKKA HEIKKILÄ
Julkinen notaari notarius publicus
706M3, p. 6954 4222