

KIINTEISTÖJEN VAIHTOKIRJA

Tämä vaihtokirja ("**Vaihtokirja**") on tehty tänään [•] alla mainittujen osapuolten ("**Osapuoli**") välillä

1. **HE LSINGIN KAUPUNKI**, edustajanaan Kiinteistölautakunta, osoite PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki, y-tunnus 0201256-6 ("**Kaupunki**")
2. **ENGLANTILAISEN KOULUN SÄÄTIÖ**, y-tunnus 1048676-1 ("**Säätiö**")

Säätiö ja Kaupunki jäljempänä yhteisesti "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

1 Tausta ja tarkoitus

Kaupunki omistaa osoitteessa Vanha viertotie 23, Helsinki sijaitsevan kiinteistön 91–29–73–12 sillä sijaitsevina rakennuksineen ja liittymineen ("**Viertotien kiinteistö**"). Kohde on vuokrattu Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle ("**Metropolia**").

Säätiö omistaa osoitteessa Mäntytie 14, Helsinki sijaitsevan kiinteistön 91–15–618-1 sillä sijaitsevina rakennuksineen ja liittymineen ("**Mäntytien kiinteistö**"). Kohde on Säätiön omassa käytössä.

Viertotien kiinteistöä ja Mäntytien kiinteistöä kutsutaan jäljempänä yhteisesti "**Kiinteistöt**".

Osapuolten tarkoituksena on luovuttaa toisilleen Kiinteistöt jäljempänä sovituin ehdoin ("**Vaihto**").

2 Luovutushinnat

Viertotien kiinteistön luovutushinta on yhteensä 13.300.000 euroa. Luovutushinta jakautuu siten, että maapohjan hinta on [•] euroa ja rakennusten hinta on [•] euroa.

Mäntytien kiinteistön luovutushinta on yhteensä 3.300.000 euroa. Luovutushinta jakautuu siten, että maapohjan hinta on [•] euroa ja rakennusten hinta on [•] euroa.

Luovutushintojen suoritus toteutetaan osittaiskuittauksin siten, että Säätiö suorittaa Kiinteistöjen luovutushintojen erotuksen, 10.000.000 euroa ("**Väliraha**") Kaupungille.

Väliraha tulee suorittaa Kaupungille tämän Vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

3 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus Kiinteistöihin siirtyy Väliarahan maksamista vastaan.

Hallintaoikeudet Kiinteistöihin siirtyvät seuraavasti:

- 1) Viertotien kiinteistön hallinta siirtyy Säätiölle Väliarahan maksua vastaan (tilat ovat myös vuokralaisen eli Metropolian vuokralaishallinnassa).
- 2) Mäntytien kiinteistön hallinta jää Säätiölle, joka luovuttaa Mäntytien kiinteistön hallinnan Kaupungille, kun Viertotien kiinteistön saneeraus on valmistunut ja Säätiö on ottanut sen käyttöönsä, mutta kuitenkin viimeistään 31.12.2021. Selvyyden vuoksi todetaan, että Säätiö ei maksa Kaupungille vuokraa ajalta, jolloin Mäntytien kiinteistö on Kaupungin omistuksessa, mutta Säätiön hallinnassa.

Vaikka Mäntytien kiinteistön hallinta säilyy Säätiöllä, on Kaupungilla (kiinteistön omistajana) hallinnanpidätyksestä huolimatta oikeus ryhtyä Mäntytien kiinteistön osalta kaava- ja muihin kehitystoimiin ja valmistella sitä tutkimuksin, selvityksin ja valmistelevin toimin sekä oikeus hakea kaavamuuoksia, poikkeamispäätöksiä ja muita viranomaislupia. Tämän edistämiseksi Kaupungilla on oikeus päästä, yhdessä mahdollisten neuvonantajien, käyttäjien ja viranomaistahojen kanssa Mäntytien kiinteistöön ja suorittaa siellä, mittauksia, selvityksiä ja muita vastaavia toimenpiteitä, jotka eivät saa aiheuttaa häiriötä käyttäjille.

4 Vuokrasopimuksen siirto

Kaupunki siirtää Metropolian kanssa 17.12.2015 tekemänsä Viertotien kiinteistön alkuperäisen vuokrasopimuksen (”**Vuokrasopimus**”) Säätiölle tämän Vaihtokirjan allekirjoitustilaisuudessa asianmukaisin siirtomerkinnöin varustettuna. Säätiö vakuuttaa perehtyneensä Vuokrasopimuksen sisältöön ja hyväksyy siinä sovitut vuokranantajan oikeudet ja velvoitteet itseään sitovaksi.

Osapuolet yhdessä lähettävät ilmoituksen omistajan vaihdoksesta vuokralaiselle viipymättä tämän Vaihtokirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika Vuokranantajan puolelta on 12 kuukautta. Edellä mainitusta ehdosta poiketen Säätiö sitoutuu siihen (suhteessa Kaupunkiin sekä Metropoliaan), ettei se vuokranantajana tule missään olosuhteissa irtisanomaan Vuokrasopimusta siten, että se päättyisi ennen 31.12.2019. Jos sopimus irtisanotaan edellä mainitun vastaisesti, Kaupunki (Metropolian puolesta) on oikeutettu hakemaan Säätiöltä vahingonkorvauksena täysimääräisesti kaikki ne kustannukset, joita Metropolialle aiheutuu ennen aikaisesta Vuokrasopimuksen irtisanomisesta.

5 Kiinteistöjen hoito ja ylläpito

Mäntytie

Säätiö sitoutuu omalla kustannuksella hoitamaan ja ylläpitämään hallinnassaan olevaa Mäntytien kiinteistöä hallintaoikeuden päättymiseen saakka asianmukaisesti ja hyvää kiinteistönhoitotapaa noudattaen. Osapuolet nimenomaisesti sopivat, että Säätiöllä on täysi vastuu Mäntytien kiinteistöstä ja sen omasta toiminnastaan siellä ja jos Mäntytien kiinteistöä ei enää voida käyttää Säätiön toimintaan sen vuoksi, ettei se ole Säätiön ylläpitotoimista huolimatta terveellinen ja turvallinen tai muusta syystä, on Säätiö velvollinen muuttamaan pois. Kaupunki ei ole missään olosuhteissa velvollinen tekemään Mäntytien kiinteistöön mitään korjauksia tai korvaamaan kiinteistön käytöstä mahdollisesti sen käyttäjille tai ulkopuolisille aiheutuvia vahinkoja tai haittoja.

Hoito- ja ylläpitovelvoite eivät käsitä velvoitetta ryhtyä peruskorjaus- tai perusparannustoimenpiteisiin.

Säätiö on velvollinen ottamaan kustannuksellaan kiinteistön täysarvovakuutuksen hallinnassaan olevalle Mäntytien kiinteistölle.

Vanha Viertotie

Jos Metropolialle vuokrattua Vanhan Viertotien kiinteistöä ei enää voida käyttää vuokralaisen toimintaan terveys- ja turvallisuusnäkökohtien vuoksi ja Metropolia vuokralaisena esittää Säätiölle vuokranantajana tähän liittyviä korjausvaatimuksia:

- 1) Kaupunki korjaa (eli Säätiöllä ei ole korjausvelvoitetta) kustannuksellaan tilat käyttökelpoiseen kuntoon; tai
- 2) Kaupunki neuvottelee (Säätiön valtuuttamana ja puolesta) tilojen tyhjentämisestä ja Vuokrasopimuksen päättämisestä, jolloin tiloja ei ole tarve korjata Metropolian tarpeiden vuoksi. Kaupunki vastaa Vuokrasopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista (eli Säätiö ei ole velvollinen maksamaan mitään Vuokrasopimuksen päättämisestä aiheutuvista kustannuksista).

Selvyyden vuoksi todetaan, että Säätiö vastaa Vanhan Viertotien kiinteistön muista hoito- ja ylläpitoimenpiteistä (eli muista kuin korjauksista) sekä näihin liittyvistä kustannuksista.

6 Kiinteistöjä koskevat asiakirjat

Osapuolet ovat tutustuneet **liitteessä 1** lueteltuihin asiakirjoihin ("Aineisto").

7 Kiinteistöjen kiinnitykset ja Viertotien kiinteistön panttaus

Viertotien kiinteistöön on haettu panttikirjoja 12.000.000 miljoonan euron määrä. Kaupunki luovuttaa Säätiölle panttikirjat Väärirahan maksamisen osoittavaa kuittia vastaan.

Kaupunki vakuuttaa ja vastaa, että Viertotien kiinteistöön ei kohdistu muita kiinnityksiä, kuin edellä mainitut kiinnitykset eikä muita kolmansien vakuusoikeuksia.

Säätiö on velvollinen luovuttamaan kaikki Mäntytien kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset kaupungille tämän Vaihtokirjan allekirjoitushetkellä vapaana kaikista kolmansien vakuus- ja muista oikeuksista.

Säätiö vakuuttaa ja vastaa siitä, että Mäntytien kiinteistöön ei kohdistu mitään muita kiinnityksiä eikä kolmansien vakuusoikeuksia.

Selvennyksenä Osapuolet toteavat, että Kiinteistöihin kohdistuu rasiiteenomaisia velvoitteita liittyen Maksamattomaan kauppahintaan siten kuin alla kohdassa 12 on sovittu.

8 Liittymät

Kiinteistöjä koskevat vesi-, lämpö- ja sähkö- sekä muut mahdolliset liittymät siirtyvät omistusoikeuden siirtymisen yhteydessä. Liittymät luovutetaan ilman erillistä korvausta.

Kaupunki veloittaa Mäntytien kiinteistön liittymä- ja käyttösopimusten nojalla perittävät kustannukset Säätiöltä, kunnes Mäntytien kiinteistön hallinta luovutetaan Kaupungille.

Kiinteistön saava Osapuoli on velvollinen ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirtämisestä liittymäsopimuksen vastapuolelle välittömästi siirron jälkeen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan liittymien kaikkia sopimusehtoja.

Osapuolet vakuuttavat ja vastaavat luovuttamansa Kiinteistön osalta, että kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat liittymämaksut on maksettu.

Osapuoli vastaa liittymä- ja käyttömaksuista niin kauan kuin Kiinteistö on Osapuolen hallinnassa.

9 Tulojen ja menojen jaksotus

Kiinteistön luovuttava Osapuoli vastaa kaikista luovuttamastaan Kiinteistöstä aiheutuvista sähkö-, lämpö-, vesi-, ylläpito- ja vakuutusmaksuista, -menoista ja kuluista sekä kiinteistöverosta ja muista julkisoikeudellisista maksuista (**”Menot”**) siltä osin kuin ne kohdistuvat hallintaoikeuden siirtymisajankohtaan tai sitä edeltävään aikaan. Tämän jälkeiseltä ajalta Menoista vastaa hallinnan luovutuksensaaja. Selvyyden vuoksi todetaan, että vaikka Mäntytien kiinteistön omistusoikeus siirtyy Kaupungille, säilyy kyseisen kiinteistön hallinta edelleen Säätiöllä tässä Vaihtokirjassa sovitulla tavalla, minkä seikan vuoksi Säätiö vastaa edelleen Mäntytien kiinteistön Menoista.

Kaupunki on oikeutettu kaikkiin Viertotien kiinteistöstä kertyviin vuokra- ja muihin tuloihin siltä osin kuin ne kohdistuvat hallintaoikeuden siirtymisajankohtaan tai sitä edeltävään aikaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Säätiö ei ole velvollinen maksamaan Kaupungille vuokraa ajalta, jolloin Mäntytien kiinteistön omistusoikeus on siirtynyt Kaupungille, mutta hallinta-oikeus on edelleen Säätiöllä.

10 Osapuolten vakuutukset ja vastuu

Kiinteistöjen kuntoon ja Osapuolten vastuisiin liittyen todetaan seuraavaa:

- 1) Mäntytien kiinteistöön liittyy merkittäviä korjaustarpeita ja korjausvelkaa ja sen teknisen kunnan painoarvo on arvonmäärityksen kannalta vähäinen. Kaupungilla ei ole em. Kiinteistön kunnan tai muullakaan perusteella oikeutta esittää Säätiölle mitään vaatimuksia vaihdon kohteen kuntoon liittyen, sisältäen myös ns. pälevät vaihdon kohteen kuntoon liittyvät seikat, joista Osapuolet eivät tämän Vaihtokirjan allekirjoitushetkellä tienneet.
- 2) Viertotien kiinteistön osalta Kaupunki vastaa ja vakuuttaa, että kyseinen Kiinteistö on omistusoikeuden siirtymishetkellä käyttökunnossa ja soveltuva opetuskäyttöön sekä turvallinen. Kiinteistön kunto on tutkittu Wise Group Finland Oy:n toimesta, joka on myös laatinut tutkimuksesta 30.12.2016 päivätyn raportin *”Talotekniikan tarkastelut, rakenne- ja kosteustekniset tutkimukset”* (**”Kuntotutkimusraportti”**) (joka on osa Aineistoa). Säätiö on perehtynyt huolellisesti Kuntotutkimusraporttiin, eikä ole oikeutettu esittämään Kaupungille mitään vaatimuksia sellaisista kuntoon liittyvistä seikoista, jotka kohtuudella ilmevät kiinteistöalan ammattilaiselle Kuntotutkimusraportista tai muusta Aineistosta.
- 3) Osapuolet vahvistavat saaneensa kaikki tarpeelliseksi katsomansa, omistukseensa tulevaa Kiinteistöä koskevat tiedot ja asiakirjat siinä laajuudessa kuin Osapuolet ovat halunneet tietoja selvittää.

- 4) Ympäristösuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten Osapuolet toteavat, että niillä olevien tietojen mukaan Kiinteistöillä ei ole harjoitettu sellaista toimintaa eikä Kiinteistöillä ole jätteitä tai aineita muutoin kuin asianmukaisissa jäteastioissa, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Lisäksi Osapuolet toteavat, että niillä olevien tietojen mukaan Kiinteistöillä ei ole tehty tutkimuksia ja puhdistustoimia.
- 5) Osapuolen tulee esittää kaikki tähän Vaihtokirjaan perustuvat vaatimuksensa toiselle Osapuolelle 36 kuukauden kuluessa tämän Vaihtokirjan allekirjoittamisesta.

11 Käyttötarkoitussidonnaisuus

Osapuolet toteavat, että Säätiö on aiemman lahjoitusjärjestelyn yhteydessä **liitteenä 2** olevan ja 15.12.1995 päivätyn lahjakirjan nojalla sitoutunut suorittamaan Kaupungille Mäntytien kiinteistön maksamattomana olevan kauppahinnan, mikäli Mäntytien kiinteistö luovutetaan tai sillä olevaa rakennusta käytetään muuhun kuin koulutarkoitukseen.

Tämän Vaihtokirjan myötä tapahtuvaan luovutukseen liittyen Kaupunki vapauttaa Säätiön yllä mainitusta Mäntytien kiinteistöä koskevasta lahjakirjassa maksuvelvoitteesta Kiinteistöjen omistuksen luovutushetkestä lukien. Edelleen Osapuolet sopivat korvaavan velvoitteen perustamisesta Viertotien kiinteistöön seuraavasti:

- 1) Jos Säätiö luovuttaa tällä Vaihtokirjalla hallintaansa saaman Viertotien kiinteistön; tai
- 2) Jos Viertotien kiinteistöllä olevaa rakennusta ryhdytään käyttämään muuhun kuin koulu-, esikoulu-, täydennyskoulutus- tai päiväkotitarkoitukseen ("**Käyttötarkoitus**"),
- 3) Säätiö on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkona määrän, joka on 900.000 euroa lisättyä indeksikorotuksella ("**Sopimussakko**"). Sopimussakko on sidottu elinkustannusindeksiin ja se tarkistetaan kerran vuodessa 1.1. elinkustannusindeksin (1951:10 = 100) muutoksia vastaavasti. Ensimmäisen kerran Sopimussakkoa tarkistetaan 1.1.2018. Perusindeksi on tammikuun 2017 pisteluku (1914).
- 4) Sopimussakko eräänny maksettavaksi, kun Säätiö:
 - a. luovuttaa Viertotien kiinteistön omistus- tai hallintaoikeuden (pois lukien nykyinen vuokraus Metropolialle); tai
 - b. käyttää sitä muuhun kuin yllä määriteltyyn Käyttötarkoitukseen, eikä lopeta Käyttötarkoituksen vastaista toimintaa 30 päivän kuluessa saatuaan siitä Kaupungilta kirjallisen huomautuksen.

- 5) Tässä kappaleessa sovittu luovutusta ja käyttötarkoitussidonnaisuutta koskeva velvoite on voimassa niin kauan kuin Säätiö omistaa Viertotien kiinteistön.

12 Verot

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa Kiinteistöjen kiinteistöverosta hallinta-ajoiltaan.

Osapuolten antamat, arvonlisäverolain 209 k §:n mukaiset selvitykset ovat tämän Vaihtokirjan **Liitteenä 4**.

Osapuolet toteavat, että Kaupunki on toteuttanut Viertotien kiinteistöön kaksi kiinteistöinvestoinniksi luettavaa hanketta, joista on tehty arvonlisäverovähennykset täysimääräisesti investointiaikana. Osapuolet sopivat, että tarkastusvastuu kyseisten investointien osalta ei siirry Säätiölle ja Kaupunki tekee edellä mainittuja vähennyksiä koskevan kertaoikaisun määrältään 5.354 euroa ja vastaa täysimääräisesti kyseisiin investointeihin liittyvistä veroseuraamuksista.

13 Vaaranvastuu

Vaaranvastuu Kiinteistöistä siirtyy Osapuolille hallintaoikeuden siirtyessä.

14 Irtain omaisuus

Tällä Vaihtokirjalla sovittavaa Vaihtoa ei seuraa mitään erillistä, tässä Vaihtokirjassa mainitsematonta, irtainta omaisuutta.

15 Vaihdoista aiheutuvat kustannukset

Osapuolet vastaavat puoliksi kaupanvahvistuksen kuluista. Osapuolet vastaavat saamiensa Kiinteistöjen lainhuudatuskuluista ja varainsiirtoverosta.

16 Kauppakirjan liitteet

Tähän Kauppakirjaan kuuluvat seuraavat liitteet:

Liite 1: Kiinteistöjä koskevat asiakirjat - luettelo

Liite 2: Lahjakirja 15.12.1995

Liite 3: Ote kiinteistöarviosta, Kiinteistötaito Peltola & Pulkanen Oy

Liite 4: Arvonlisäverolain mukaiset selvitykset tehdyistä kiinteistöinvestoinneista

Liite 5: Kiinteistöjä koskevat lainhuuto- ja rasiustodistukset sekä kiinteistörekisteriotteet

17 Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tämä Vaihtokirja on laadittu kolmena (3) sama sanaisena kappaleena, yksi (1) kummallekin Osapuolelle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Aika ja paikka

HELSINGIN KAUPUNKI

ENGLANTILAISEN KOULUN SÄÄTIÖ

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että Helsingin kaupungin puolesta [•] ja [•] ja Englantilaisen koulun säätiön puolesta [•] ja [•] ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten edellä

kaupanhahvistaja