



2349/05
T(7)

KAUPPAKIRJA

1 Myyjä

Svenska litteratursällskapet i Finland r.f.
(jäljempänä "myyjä")
Ritarikatu 5
00170 Helsinki
Y-tunnus 0200138-1

2 Ostaja

Lindström Invest Oy perustettujen mutta vielä rekisteröimättömien
Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 3 ja Kiinteistö Oy Helsingin
Näkinkuja 1 lukuun (jäljempänä "ostaja")
Lautatarhankatu 6
00580 Helsinki
Y-tunnus 1712795-6

3 Kaupan kohde

Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan korttelissa 11295 sijaitseva
tontti nro 6 ja tontilla olevat rakennukset. Tontin 6 kiinteistötunnus on
91-11-295-6.

4 Kauppahinta, sen maksaminen ja maksamattoman kauppahinnan vakuus

Kauppahinta on kuusimiljoonaa neljäsataatuhatta (6.400.000) euroa.

2 (7)

Kauppahinnasta maksetaan kaupantekopäivänä myyjän pankkitilille 405540-220 yhteensä 640.000 euroa.

Loppukauppahinta 5.760.000 euroa maksetaan myyjän pankkitilille 405540-220 siten, että kauppahinta on myyjän käytettävissä 10.12.2006. Loppukauppahinnalle ei makseta korkoa kaupantekopäivän ja 10.12.2006 väliseltä ajalta.

Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaan.

Ostaja antaa myyjälle maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen omavelkaisen takaussitoumuksen. Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

Kauppahinta jakautuu perustettavien ostajayhtiöiden kesken siten, että Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 3 nimisen perustettavan yhtiön osuus kauppahinnasta on 5.650.000 euroa ja Kiinteistö Oy Helsingin Näkinkuja 1 nimisen perustettavan ostajayhtiön osuus kauppahinnasta on 750.000 euroa.

5 Muut ehdot

5.1 Arvonlisäverovelvollisuus

Myyjä vakuuttaa, että se on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta kaupan kohteena olevien tilojen osalta lukuun ottamatta ns. juhlasalitilaa, kahta asuinhuoneistoa ja autopaikkoja ja että kyseiset tilat ovat tai ovat olleet kaikilta osin arvonlisäverolain 30 §:ssä tarkoitettussa arvonlisäverollisessa käytössä.

Ostaja hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi viimeistään omistusoikeuden siirtymisestä lukien ainakin kaikkien niiden tilojen osalta, joista myyjä on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraa nämä tilat arvonlisäverovelvolliseen käyttöön.

Ostajalla on kuitenkin harkintansa mukaan oikeus myöhemmin peruuttaa arvonlisäverollinen status kaikkien huoneistojen tai joidenkin

huoneistojen osalta ja vuokrata huoneistoja arvonlisäverottomaan käyttöön. Tällaisissa tapauksissa ostaja vastaa toimenpiteittensä aiheuttamista mahdollisista arvonlisäveron palautuksista valtiolle.

5.2 Kauppahinnantarkistus

Mikäli myyjä joutuu kaupanteon jälkeen palauttamaan arvonlisäverolain 33 §:n perusteella arvonlisäveroa ja myyjä esittää arvonlisäverolain 105 §:ssä tarkoitetun selvityksen palauttamastaan arvonlisäverosta, sitoutuu ostaja tekemään arvonlisäverolain 104 §:n mukaisesti myyjän suorittamaa arvonlisäveroa vastaavan vähennyksen ja maksamaan myyjälle kauppahinnan lisäyksenä määrän, joka vastaa 96 %:a myönnetystä vähennyksestä. Lisämaksu suoritetaan tämän kauppakirjan kohdassa 4. mainitulle myyjän pankkitilille vain siinä tapauksessa, että ostajalle on myönnetty myyjän maksamaa arvonlisäveroa vastaava arvonlisäverovähennys. Lisämaksu suoritetaan viimeistään 7 päivän kuluessa siitä, kun ostajalle on myönnetty ko. arvonlisäverovähennys.

Kauppahintaa ei voida tarkistaa em. tavalla 15.1.2009 jälkeen.

5.3 Omistus- ja hallintaoikeus, vaaran vastuu

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kaupantekopäivänä.

Vaaran vastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymisen myötä.

5.4 Kiinnitykset

Myyjä vastaa siitä, että kiinteistö myydään kiinnityksistä, rasitteista ja rasituksista vapaana. Ostaja on kuitenkin tietoinen ja hyväksyy tonttia koskevat 31.7.1970 ja 7.9.1982 päivätyt rasitesopimukset sekä tonttia koskevat käytävä- ja seinäaukkorasitteet kiinteistön 11-295-3 hyväksi.

5.5 Verot ja maksut

Vuoden 2005 kiinteistöveroista vastaa myyjä. Muista tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista vastaa myyjä kaupan tekoa edeltävältä ajalta ja ostaja kaupan teon jälkeiseltä ajalta.

5.6 Rakennukset

Ostaja on tutustunut tontilla olevaan rakennukseen ja siitä tehtyyn kuntotutkimukseen. Myyjä on teettänyt rakennuksen kuntoa koskevan kuntotutkimuksen JP-Talotekniikka Oy:llä ja ostaja on saanut oman kappaleen kuntotutkimusraportista.

Osapuolet toteavat, että ostaja on tarkastanut kaupan kohteen huolellisesti ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on. Myyjän vastuu kohteen mahdollisista ns. piilevistä virheistä määräytyy lain määräysten mukaisesti.

Sähkö-, kaukolämpö-, viemäri- ym. vastaavat kiinteistöä palvelevat liittymät ja niitä koskevat sopimukset siirtyvät ostajalle kaupassa ilman eri veloitusta.

Ostaja on saanut yhteenvedon myyjän vuosina 1996-2005 teettämistä merkittävimmistä huolto- ja korjaustoimista. Myyjä vastaa siitä, että tehdyt korjaukset on tehty hyvän rakennustavan mukaisesti ja ettei mitään niitä koskevaa erimielisyyttä ole tiedossa eikä riitaa vireillä. Myyjä vastaa myös siitä, ettei kiinteistön vuokralaisilla ole mitään vaatimuksia jo tehdyistä korjauksista.

Tiedot vuonna 2005 päätyneiden Oy Rakennustoimisto Kenno-Rakenne Byggnadsbyrå Ab:n ja Are Oy:n suorittamien LVI-korjausten takuuajoista ja takuuajan vakuudet luovutetaan ostajalle kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

5.7 Asemakaava

Ostaja on tietoinen tontin voimassaolevasta vuonna 1984 vahvistetusta asemakaavasta, jonka mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

5 (7)

Tontin pinta-ala on 3.362 m² ja rakennusoikeus 6.725 k-m² (e=2,0). Tontin rakennusoikeudesta on kaupungin tietokannan mukaan käytetty 6.565 m².

5.8 Huolto- ja ylläpitosisopimukset sekä niiden kustannukset

Ostaja on tutustunut tonttia ja rakennusta koskeviin myyjän tekemiin kiinteistön huolto- ja käyttöä koskeviin sopimuksiin. Myyjä siirtää ja luovuttaa sopimukset kaupanteon yhteydessä ostajalle, joka vastaa huolto- ja ylläpitokustannuksista 1.10.2005 alkaen.

Hoitokulujen tasoituskalkelma myyjän ja ostajan suorittamien maksujen kesken tehdään 31.10.2005 mennessä ja maksava osapuoli tilittää erotuksen toiselle osapuolelle 10.11.2005 mennessä.

5.9 Vuokrasopimukset

Ostaja on tutustunut liitteessä 4 mainittuihin kaupan kohteen vuokrasopimuksiin. Vuokrasopimukset ja vuokravakuudet luovutetaan ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

Ostajalla on oikeus vuokratuottoihin 1.10.2005 alkaen. Mikäli joku tai jotkut vuokralaisista maksaisi lokakuun vuokran myyjälle, myyjä tilittää ilman kohtuutonta viivettä vuokrien määrän ostajan tilille 159630-12221.

Myyjä vakuuttaa, ettei vuokralaisilla ole maksamattomia vuokria eikä olennaisia maksuhäiriöitä. Myyjä ilmoittaa ja vastaa myös siitä, ettei myyjän ja vuokralaisten välillä ole mitään vuokrasopimuksia tai tiloja koskevia riitoja tai vaatimuksia.

Myyjä vastaa siitä, että vuokrasopimusten vakuudet ovat voimassa myös ostajan hyväksi. Koska osa vuokrasopimuksista ja mahdollisesti myös osa vakuuksista on kadoksissa, myyjä vastaa näiden aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista.

5.10 Maaperän pilaantuminen

Tontin maaperä ei ole myyjän tietämän mukaan pilaantunut. Myyjä on teettänyt lisäksi Maa ja Vesi Oy:llä maaperä- ja pohjavesitutkimuksen, jonka tulosten mukaan tontin maaperä ei ole pilaantunutta ja pohjaveden pitoisuudet olivat taustatasoa. Ostaja on tutustunut em. tutkimukseen.

5.11 Kaupan hyväksyminen

Tämän kaupan hyväksyminen edellyttää myyjän yhdistyskokouksen ja ostajan hallituksen hyväksyntää. Myyjän yhdistyskokous on 29.8.2005 ja ostajan hallitus on 6.9.2005 hyväksynyt tämän kaupan.

5.12 Varainsiirtovero ja kaupanvahvistajan palkkio

Kaupasta menevästä varainsiirtoverosta sekä kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa ostaja.

5.13 Irtaimisto

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa. Irtaimen kaupasta ei ole tehty myyjän ja ostajan välillä muuta erillistä sopimusta.

5.14 Liitteet

1. Myyjän yhdistyskokouksen ja ostajan hallituksen hyväksyntä kaupalle.
2. Lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote
3. Asemakaavaote
4. Luettelo vuokrasopimuksista
5. Kaupan liiteaineisto liitteenä olevan luettelon mukaisesti

5.15 Erimielisyydet

Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

5.16 Muutokset

Kaikki tähän sopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti.

6. Etuostolain tarkoittama vakuutus

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, ettei heidän välillään ole viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana tapahtunut etuostolain (608/77) 5.2 §:ssä mainittuja luovutuksia.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsinki 4. päivänä lokakuuta 2005

SVENSKA LITTERATURSÄLLSKAPET I FINLAND R.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Henry Wiklund
yhdistyskokouksen valtuuttamana

LINDSTRÖM INVEST OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jouni Puhakka
valtakirjalla

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Svenska litteratursällskapet i Finland r.f., edustajanaan Henry Wiklund, luovuttajana sekä Lindström Invest Oy, edustajanaan Jouni Puhakka, luovutuksen saajana perustettujen mutta vielä rekisteröimättömien Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 3 ja Kiinteistö Oy Helsingin Näkinkuja 1 lukuun ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsinki 4. päivänä lokakuuta 2005

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PET. EMARK
puh: nd
no 08
7. 54 4222

Varastovuokraus, sopimus kadoksissa:

Kluber Lubrication Scandinavien (varasto) *ap sop. pöytäkirja 4.10. 2005*

Neuvotteluvaiheessa oleva sopimus:

Helsingin kaupunki, n. 700 m² / 4. krs.

- Ostaja jatkaa vuokrausneuvottelut loppuun, vastaa remontista, sopimuksen syntyessä ostaja maksaa välittäjänä toimineen DTZ-Finlandin / Pekka Piironen palkkion

Autopaikkasopimukset:

Yllä sanottujen sopimusten lisäksi kohteeseen on tehty yksittäisiä autopaikkojen vuokrasopimuksia. Myyjä luovuttaa ko. sopimukset ostajalle kaupantekotilaisuudessa. Niiden autopaikkojen vuokrasopimusten osalta, joiden sopimus on kadoksissa, myyjä ilmoittaa, ettei minkään yksittäisen autopaikkasopimuksen irtisanomisaika ole pitempi kuin kuusi (6) kuukautta. Vuokrien laskuttamista varten ostaja on saanut yhteenvedon myyjän myyntireskontrasta syyskuulta 2005.

Myyjän kirja- ym. varasto

Ellei myöhemmin muuta sovita, myyjä tyhjentää kirjavarastonsa kellarista vuoden 2005 loppuun mennessä. Varaston käytöstä ei peritä vuokraa. Ostaja ei vastaa vahingosta, joka kirjoihin tulipalon, vesivahingon, ilkkivallan tai muusta ostajasta riippumattomasta syystä mahdollisesti kohdistuu.

Myyjä ilmoittaa, vakuuttaa ja vastaa siitä, että muita vuokrasopimuksia tai tilojen hallinta-/käyttöoikeuteen liittyviä sopimuksia, joiden irtisanomisaika olisi pitempi kuin kuusi (6) kuukautta, ei ole.

Helsingissä 4.10.2005

Svenska litteratursällskapet i Finland r.f.

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Henry Wiklund

Lindström Invest Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jouni Puhakka

Olemme kaupantekotilaisuudessa vastaanottaneet yllä sanotut vuokrasopimukset ja niihin liittyvät vuokravakuudet.

Helsingissä 4.10.2005

Lindström Invest Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jouni Puhakka

Kopians riktighet intygas:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

