

KAUPPAKIRJA

I OSAPUOLET

Myyjä: Vantaan kaupunki
0124610-9

Ostaja: VTK Kiinteistöt Oy

II KAUPAN KOHDE

Vantaan kaupungin 15. (Myyrmäki) kaupunginosassa korttelin 521 tontilla nro 1 (kiinteistötunnus 92-15-521-1) osoitteessa Leiritie 1 sijaitsevat vuonna 1988 valmistuneet *kolme* rakennusta: ammatillisten oppilaitosten rakennus n. 1080 k-m² (nro 4), kahden asunnon asuinrakennus n. 194 k-m² (nro 3), muu urheilu- ja kuntoilurakennus n. 14344 k-m² (nro 1) *sekä rakennuksiin liittyvät koneet ja laitteet (Liite 1)*. Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu.

Rakennukset sijaitsevat voimassaolevan asemakaavan mukaisella yleisten rakennusten korttelialueella (Y).

Myöhemmin tässä kauppakirjassa kiinteistöllä tarkoitetaan kyseistä kiinteistöä, jolla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat ja rakennuksilla ja/tai toimitiloilla tarkoitetaan kaupan kohteena olevia rakennuksia.

III SOPIMUKSEN TARKOITUS

EVTEK-kuntayhtymä on päätetty purkaa. Kuntayhtymän perussopimuksen mukaisena tehtävänä on ollut omistaa ja antaa vuokralle toimitiloja ammattikorkeakoulutoimintaa varten. Kuntayhtymän koko toiminta on muodostunut toimitilojen vuokraamisesta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle. Kaupan kohteena olevat toimitilat ovat sijainneet Vantaan kaupungin omistamalla ja kuntayhtymälle vuokraamalla tontilla osoitteessa Leiritie 1.

Purkamissopimuksessa on sovittu edellä mainittujen Leiritie 1 kiinteistöllä sijaitsevien toimitilojen siirtymisestä Vantaan kaupungin omistukseen. Vantaan kaupunginhallitus on 17.11.2014 § 10 päättänyt mm. hyväksyä sopimuksen Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle vuokrattavien toimitilojen vuokrauksessa noudatettavista yleisistä periaatteista. Sopimuksen ovat samansanaisina hyväksyneet myös kaikki muut Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n osakkaat.

Vantaan kaupungin toimialojen kesken tehdyssä valmistelussa on päädytty esittämään Leiritie 1 kiinteistöllä olevien toimitilojen siirtämistä VTK Kiinteistöt Oy:n taseeseen siten, että kaupunki vastaanottaa toimitilat purkamissopimuksen ja loppuselvityksen mukaisesti sekä tekee toimitiloista erikseen kaupan VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa. Toimitilat myytäisiin siitä arvosta, jolla ne kuntayhtymän purkamissopimuksen ja loppuselvityksen mukaan ovat siirtyneet kaupungille.

Kauppahinta perustuu kuntayhtymän purkusopimuksen ja loppuselvityksen mukaiseen toimitilojen arvoon.

Kuntayhtymä on teettänyt kiinteistöllä olevien rakennusten osalta taloudellisen arvion loppu-vuonna 2012. Arviolausunnon antoi Newsec Valuation Oy. Lausunnon mukaan Leiritie 1:n oppilaitosrakennusten markkina-arvo arvoajankohdassa marraskuun 2012 oli 2,5 milj. euroa. Edellä mainittu selvitys on purkusopimuksessa rakennusten arvostamisen lähtökohta. Vuoden 2012 määriteltyjen rakennusten ar-

vojen lisäksi niiden arvoissa on huomioitu vuosina 2013 ja 2014 tehdyt investoinnit. Vuosina 2013 ja 2014 tehdyt rakennusten investoinnit on arvostettu nykyarvoon, jolloin rakennuskannan hankinta-arvoista on tehty keskimääräinen 20 vuoden tasapoisto korjattuna vuosittain rakennuskustannusindeksin muutoksella.

IV KAUPAN EHDOT

1. Kauppahinta

Kauppahinta on neljämiljoonaakaksikymmentäneljä tuhatta satayhdeksänkymmentäyksi euroa (4.024.191,- €). Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Kohteen kauppahinta ei perustu pinta-aloihin. Kaupan osapuolet ovat sopineet, että kauppahinta kohdistuu ainoastaan rakennuksiin kuitenkin siten, että koneiden ja laitteiden arvostamisesta ja kauppahinnasta sovitaan erikseen lopullisessa laskelmassa (*Liite 1*).

2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3. Rakennuksesta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

4. Kaupan kohteesta saadut tiedot

Ostajat ovat tutustuneet rakennuksiin sekä tonttia, jolla rakennukset sijaitsevat, koskeviin asiakirjoihin, joita ovat

- *rakennusten arvio-lausunto,*
- *kiinteistön maanvuokrasopimus,*
- *vuokrasopimus toimitilojen vuokraamisesta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle*
- *jne.*

Ostaja kuittaa vastaanottaneensa edellä mainitut asiakirjat tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

5. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on ennen kaupasta päättämistä tutustunut kaupan kohteeseen rakennuksiin ja kiinteistöineen haluamassaan laajuudessa sekä siihen liittyvien kiinteistöjen sekä ympäristön kaavoitus- ja rakentamistilanteeseen ja tarkistanut rakennuksen vastaavan siitä annettuja tietoja.

6. Rakennusten kunto

Ostaja ottaa kiinteistöllä sijaitsevat toimitilat vastaan siinä kunnossa, kuin se kaupantekohetkellä on.

Rakennuksen viat, puutteet ja korjaustoimenpiteet on otettu huomioon kauppahinnassa.

7. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu kaupan kohteena olevista rakennuksista siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

8. Muuntamo ja liittymäsopimukset

Kaupan kohteessa sijaitsee muuntamo.

Sähkö- ja kaukolämpöliittymäsopimuksiin perustuvat oikeudet siirretään ostajalle.

Vesi- ja viemäriliittymät siirretään ostajalle.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

9. Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa ostaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat myyjän vastattaviksi.

10. Irtain omaisuus

Kaupan kohteen lisäksi tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu muuta irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

11. Toimitilojen vuokraus

Ostaja vuokraa toimitilat Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle jo hyväksytyn vuokrasopimuksen mukaisesti (*Liite 2*).

12. Johtojen, laitteiden tms. sijoittaminen

Kaupungilla on oikeus sijoittaa kiinteistölle sekä kiinteistöllä oleviin tai rakennettaviin rakennuksiin energia, vesihuolto sekä kunnallistekniselle toiminnalle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa kiinteistölle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen kaupunki on velvollinen saattamaan kiinteistön sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käytämisestä.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

13. Vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevien oikeuksien siirtäminen

Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.

14. Maanvuokrasopimus

Ostaja ja myyjä ovat *samalla päivämäärällä* allekirjoittaneet näiden rakennuksen kauppaa koskevan kauppakirjan kanssa kyseisen rakennuksen maapohjaa koskevan maanvuokrasopimuksen.

V Vantaan kaupungin päätökset kaupasta

Vantaan kaupunginvaltuusto on 25.8.2014 § 6 päättänyt mm. että EVTEK-kuntayhtymä puretaan. Kaupunginvaltuusto on *pp.kk.vvvv § x* hyväksynyt EVTEK-kuntayhtymän loppuselvityksen ja purkamissopimuksen. Kuntayhtymän purkamiseen liittyvä sopimus ja taloudellinen selvitys on allekirjoitettu *pp.kk.vvvv*.

Tekninen lautakunta on tehnyt *pp.kk.vvvv § x* päätöksen kaupan kohteen myynnistä ostajalle. Näin ostotarjous on vahvistettu ja hyväksytty asianomaisten johtosääntöjen ja toimivallan delegointien puitteissa ennen sopimuksen allekirjoittamista ja kauppa voi saada lainvoiman.

VI Allekirjoitukset

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki ne tiedot, joiden myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallakin sopijapuolelle.

Vantaalla _____ kuuta 2015

Etunimi Sukunimi

Vantaan kaupunki

Etunimi Sukunimi

VTK Kiinteistöt OY