

KAUPPAKIRJA

LUONNOS 23.5.2019

1. OSAPUOLET

Myyjä	Asuntosäätiön Asunnot Oy Y-tunnus: 1108773-8 Osoite: Tuulikuja 2, 02100 Espoo (jäljempänä "Myyjä")	
Ostaja	Vantaan kaupunki / Tilakeskus ?? Osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa (jäljempänä "Ostaja")	Y-tunnus: xxxxxxxxxxxx

2. KAUPAN KOHDE

Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkotia (Y-tunnus 1911722-5) -nimisen yhtiön koko osakekanta, osakkeet nro 1- 996, yhteensä 996 osaketta.

Kauppan kohde, jäljempänä "Yhtiö".

3. KAUPPAHINTA

Osakekannan kauppahinta on Yhtiön osakepääoman määrä 8.067,60 euroa.

4. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa Myyjän tilille FI60 8000 1270 8607 04 ja kuitataan saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle, kun kohdan 3 mukainen kauppahinta on maksettu Asuntosäätiön Asunnot Oy:lle.

6. YHTIÖN VELKA JA VELAN VAKUUKSET

Toteutuneiden hankintakustannusten mukainen lopullinen lainamäärä on 2.464.611,20 euroa. Laina erääntyy maksettavaksi kerralla 26.10.2019. Lainan määrä on kaupantekohetkellä 2.464.611,20 euroa.

Yhtiön velan vakuutena on Vantaan kaupungin omavelkainen takaus.

Vantaan kaupungin omavelkaisen takauksen vastavakuutena on Ostajan halussa Yhtiön osakekirjat päiväkotitilasta PK1 (osakkeet 1-298) ja P2 (osakkeet 299-885) sekä sosiaalitilasta VSS1 (osakkeet 886-996), yhteensä 996 osaketta. Edellä mainitut osakekirjat siirretään Ostajalle kun kohdan 3 mukainen kauppahinta on maksettu Asuntosäätiön Asunnot Oy:lle.

Lisäksi Vantaan kaupungin omavelkaisen takauksen vastavakuutena on Yhtiön vuokraoikeuden nojalla hallitsemaan kiinteistöön 92-72-40-1 kohdistuva Vantaan kaupungin hallussa oleva seuraava panttikirja:
766/13.10.2004/7477 määrä 2.977.445 euroa

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että luovutetut osakkeet muodostavat Yhtiön koko osakekannan ja se on täysin maksettu. Yhtiö ei ole tehnyt uusien osakkeiden liikkeeseen laskemista koskevaa päätöstä tai antanut optio-oikeuksia tai muita erityisiä oikeuksia taikka ottanut vaihtovelkakirjalainoja, eikä Yhtiön hallituksella ole voimassaolevia valtuuksia tällaisten antamiseen.

Ostaja vastaa siitä, että kaupan kohteena olevan Yhtiön velka 2.464.611,20 euroa (lainan nro 132920-14348) Nordea Pankki Suomi Oyj:lle maksetaan 26.10.2019.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei Yhtiöllä ole muita velkoja kuin mitä xx.xx.2019 päiväystä taseesta ilmenee.

7. TIEDOT YHTIÖSTÄ JA MYYJÄN VAKUUTUKSET JA VASTUUT

Yhtiö on perustettu 9.6.2004 ja rekisteröity 4.10.2004.

Ostaja on tutustunut Yhtiön x.x.2019 päivättyyn kaupparekisteriotteeseen ja yhtiöjärjestykseen (liitteet x-x). Yhtiön yhtiöjärjestykseen tai hallintoon ei ole Ostajalle esitettyjen kaupparekisteriotteen tai yhtiöjärjestyksen lisäksi tehty asiakirjoista ilmenemättömiä muutoksia.

Yhtiö hallitsee vuokraoikeuden nojalla Vantaan kaupungin 72. kaupunginosan korttelin 72040 tonttia nro 1 (92-72-40-1) osoitteessa Ulrikankuja 5, 01400 Vantaa ja omistaa tontille rakennetun päiväkotirakennuksen, joka on valmistunut 14.11.2005.

Asuntosäätiön Asunnot Oy ja Vantaan kaupunki ovat allekirjoittaneet 1.12.2005 huoneenvuokrasopimuksen Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkoti –nimisessä yhtiössä sijaitsevasta päiväkotirakennuksesta. Yhtiön tilat ovat olleet vuokrattuina 15.11.2005 alkaen Vantaan kaupungille ja tiloja on käytetty päiväkotitiloina. Määräaikainen huoneenvuokrasopimus on voimassa 30.7.2019 asti. Huoneenvuokrasopimuksen mukaisesti Vantaan kaupunki vuokralaisena osoittaa vuokrakauden päätyttyä päiväkotiyhtiön hallintaan oikeuttaville osakkeille ostajan.

Käyttötarkoitus	Huon.nro ja krs		Pinta-ala m ²	Osakkeiden lkm nrot	
Päiväkoti	PK	1/1	290,5	298	1 - 298
Päiväkoti	PK	2/1	586,5	587	299-885
Sosiaalitila	VSS	1/1	110,5	111	886-996
Kaikki yhteensä			987,0 m ²	996	osaketta

Yhtiön välittömässä hallinnassa ovat leikkivälinevarasto, autopaikat, jätehuone ja tekniset tilat.

Yhtiö on tehnyt toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen muuntamotilasta. Vuokrasopimus on ensimmäisen kerran irtisanottavissa 30.6.2054.

Ostaja on kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä tutustunut tontin kaupantekopäivän lainhuuto- ja rasiustodistukseen sekä kiinteistörekisteriotteeseen (liitteet x - x). Ostaja on tutustunut Yhtiön hallintoaineiston.

Ostaja on tutustunut ja kuittaa vastaanottaneensa Yhtiön perustamisesta alkaen laadittuun yhtiön hallintoaineistoon sisältäen mm. yhtiökokouspöytäkirjat, tilinpäätökset ja toimintakertomukset (liitteet x-x) ja tilintarkastamattomaan kaupantekopäivän välitilinpäätökseen xx.x.2019 (liite x).

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Yhtiön hallintoa on hoidettu lain mukaisesti ja että edellä mainitut asiakirjat on laadittu kirjanpitolain ja hyvän kirjanpitotavan mukaisesti ja että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Yhtiön taloudellisesta asemasta.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että sillä on riidaton ja täysi omistusoikeus Yhtiöön ja niiden osakkeisiin sekä oikeus luovuttaa Yhtiön osakekanta kauppakirjan mukaisesti Ostajalle.

Yhtiön palveluksessa ei ole ollut eikä ole palkattua henkilökuntaa. Yhtiöllä ei ole ollut eikä ole muuta toimintaa kuin kiinteistön hallinta ja omistus.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Yhtiö ei ole osallisena missään oikeudenkäynnissä, riita-asiassa tai verovalituksessa ja että Yhtiöön ei kohdistu edellä mainitun kaltaisia prosesseja.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Myyjä on antanut Ostajalle kaiken sen tiedon, jolla voidaan olettaa olevan merkitystä Ostajan Kaupan kohdetta koskevaan päätöksentekoon.

Yhtiön osakekanta ja Yhtiön omistama rakennus myydään siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä. Ostaja on tutustunut kaupantekokohteeseen ennen kaupantekohetkeä.

Ostaja on tutustunut ennen kaupantekohetkeä Yhtiön xx.xx.2019 päivättyyn tuloslaskelmaan ja taseeseen.

8. VUOKRALAISelta PERITTY PÄÄOMAVUOKRA JA HOITOVASTIKE SEKÄ YHTIÖN TALOUDELLINEN TILANNE

Asuntosäätiön Asunnot Oy ja Vantaan kaupungin Yhtiöstä allekirjoittaman huoneenvuokrasopimuksen mukaisesti Vantaan kaupunki on maksanut Asuntosäätiön Asunnot Oy:lle vuokraa siten, että Yhtiön vuokra on muodostunut pääomavuokrasta ja hoitovastikkeesta. Vuokraan on lisätty arvonlisävero. Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuosittaisen pääomavuokran määrä on ollut Vantaan kaupungin Yhtiölle takaaman 15 vuoden bullet-lainan vuosittainen korkokustannus ja Asuntosäätiön Asunnot Oy:n Yhtiöön sijoittamalle 8.067,60 euron osakepääomalle laskettu 8 prosentin vuotoinen tuotto.

Vuosittainen hoitovastike on määräytynyt Yhtiön toteutuneiden kustannusten mukaan.

Yhtiöllä on seuraavat vastikeylijäämät tilinpäätöksessä 31.12.2018:

- Hoitovastikejäämä alv	1.538,00
- Alv-lisähoitovastikejäämä	6.496,74
- Rahoitusvastikejäämä	40.994,29
- Alv-lisärahoitusvastikejäämä	11.545,43

9. YHTIÖN HALLINTO

Yhtiön hallitus vaihdetaan omistusoikeuden siirtymispäivänä pidettävässä ylimääräisessä yhtiökokouksessa, jossa Yhtiölle valitaan uusi hallitus. Myyjä toimittaa Ostajalle kaupantekotilaisuudessa nykyisen hallituksen kaikkien varsinaisten jäsenten irtisanomisilmoitukset. Ostaja tekee tarvittavat muutosisloimitukset kaupparekisteriin omalla kustannuksellaan viikon kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Ostaja sitoutuu myöntämään Myyjää edustaneelle hallitukselle ja hallituksen valitsemaalle toimitusjohtajalle vastuuvapauden, mikäli tilintarkastajat sitä puoltavat.

Omistusoikeuden siirtymisvuoden tilinpäätöksen ja veroilmoituksen laatimisesta vastaa Ostaja. Kirjanpitovelvollisuus on omistusoikeuden siirtymiseen asti Myyjällä ja sen jälkeen Ostajalla.

Yhtiön hallussa olevat asiakirjat luovutetaan Ostajalle erillistä kuittausta vastaan kahden viikon kuluessa siitä, kun omistusoikeus on siirtynyt Ostajalle.

10. TIEDOT YHTIÖN KIINTEISTÖSTÄ JA MYYJÄN VAKUUTUKSET

Yhtiö on allekirjoittanut maanvuokavuokrasopimuksen Vantaan kaupungin 72. kaupunginosan korttelin 72040 tontista nro 1. Vantaan kaupunki on vuokrasopimuksella vuokrannut em. tontin Yhtiölle 13.10.2054 asti. Vuokrasopimuksessa on sitoumus siitä, että Asuntosäätiön Asunnot Oy on vastuussa ko. vuokrasopimuksessa määrätyistä velvoitteista yhteisvastuullisesti vuokramiehen kanssa. Tämä kauppakirjan allekirjoituksella Asuntosäätiön Asunnot Oy:n edellä mainittu yhteisvastuu Yhtiön kanssa lakkaa.

Yhtiön vuokraoikeuden nojalla hallitsemaan kiinteistöön 92-72-40-1 on kiinnitetty seuraavat kirjalliset panttikirjat:

766/13.10.2004/7476 määrä	19.000 euroa
766/13.10.2004/7477 määrä	2.977.445 euroa

Edellä mainittujen panttikirjojen haltija on Vantaan kaupunki.

Myyjä vakuuttaa, ettei Yhtiötä ja sen vuokraoikeuden nojalla hallitsemaa kiinteistöä rasita mitkään muut velkakiinnitykset, kuin xx.x.2019 päivätystä rasisustodistuksesta ja yllä ilmenevät.

Ostaja on kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä tutustunut kiinteistöä 92-72-40-1 annettuihin kaupantekopäivän lainhuuto- ja rasisustodistuksiin sekä kiinteistörekisteriotteeseen (liitteet x-x).

11. VARAINSIIRTOVERO

Myyjä ja Ostaja ovat tietoisia tästä kaupasta aiheutuvista veroseuraamuksista. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

12. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYDET

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet, joita ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluteitse, jätetään yksijäsenisen välimiesoikeuden ratkaistavaksi Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen ja Suomen lainsäädännön mukaisesti. Mikäli osapuolet eivät saavuta välimiehestä yksimielisyyttä, nimeää Keskuskauppakamarin välimieslautakunta välimiesoikeuden jäsenen.

13. SOPIMUSKAPPALEET

Kauppakirjaa on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi Myyjälle ja yksi Ostajalle.

14. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Vantaalla, xx. päivänä kesäkuuta 2019

ASUNTOSÄÄTIÖN ASUNNOT OY

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

VANTAAN KAUPUNKI

XXXXXXXXXX

LIITTEET

- liite 1: Huoneenvuokrasopimus 1.12.2005
- liite 2: Liite 1.12.2005 allekirjoitettuun Asuntosäätiön Asunnot Oy:n ja Vantaan kaupungin väliseen huoneenvuokrasopimukseen
- liite 3: Kaupparekisteriote __.6.2019
- liite 4: Yhtiöjärjestys __.6.2019
- liite 5: Välitilinpäätös xx.6.2019
- liite 6: Tontin vuokrasopimus 13.10.2004
- liite 7: Lainhuutotodistus __.6.2019
- liite 8: Rasiustodistus __.6.2019
- liite 9: Kiinteistörekisteriote __.6.2019
- liite 10: Kuittaus asiakirjojen vastaanottamisesta