

Kauppakirja

Myyjä

Heinolan kaupunki

Y-tunnus: 1068892-9

Rauhankatu 3

18100 Heinola

Ostaja

KOY Terveystieteiden tutkimuskeskus IV

Y-tunnus: 3297736-9

Kotipaikka Heinola

Kaupan kohde

Heinolan kaupungissa osoitteessa **Torikatu 13, 18100 Heinola** sijaitseva tontin vuokraoikeus, vuokraoikeudella sijaitsevat useassa eri vaiheessa rakennetut rakennukset sekä liittymät. Vuokraoikeuden laitostunnus: 111-2-12-8-L1

Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 14 288 kem².

Vuokraoikeuden pinta-ala

Kiinteistörekisteriotteen mukaan vuokraoikeuden pinta-ala on 15 522 m².

Kaavoitustilanne ja kaavamääräykset

Alueella on voimassa 15.8.1985 voimaan tullut asemakaava sitovalla tonttijaolla. Kiinteistö kuuluu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. (YS-18f). Ostaja on tutustunut kohteen kaavamääräyksiin sekä voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaupan ehdot

Tällä kauppakirjalla luovutetaan kaupan kohde Ostajalle seuraavilla ehdoilla:

1. Kauppahinta

Kauppahinta on **tasearvo kaupantekohetkellä [tasearvo 30.9.2022 on 7 801 056,70€]**. Kauppahinta ei perustu vuokra-alueen tai rakennusten pinta-alaan eikä myöskään käyttämättömän rakennusoikeuden määrään.

2. Maksuehdot

Kauppahinnasta maksetaan kaupan tekotilaisuudessa 70 % eli **xxx euroa**. Loppukauppahinta 30 % maksetaan kokonaisuudessaan 31.12.2024 mennessä ja loppukauppahinnalle maksetaan vuotuinen 12 kk Euribor + 2,0%-yksikköä. Myös loppukauppahinnan korko maksetaan samalla suorituksella muun loppukauppahinnan kanssa. Ostajalla on oikeus maksaa loppukauppahinta ennen viimeistä määräpäivää, ilmoitettuaan siitä kuukautta ennen maksua.

Kauppahinta maksetaan **Myyjän tilille xxx**

3. Omistusoikeuden siirtyminen

Kohteen omistusoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin ja ostaja panttaa kaupan kohteen, ilman erisopimusta, loppukauppahinnan vakuudeksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että kiinteistön ensisijainen pantti menee Ostaja kiinteistö Oy:n rahoittaja(pankille) ja toissijainen pantti Myyjälle. Ostajan rahoittaja hakee kohteeseen tarvittavat panttikirjat ja Ostaja ilmoittaa rahoittajalleen kaupungin toissijaisesta pantista.

4. Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu rasituksia eikä muita rasiteoikeuksia, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia kuin kiinteistörekisteriotteeseen merkitty tieoikeus, ajoneuvojen pitäminen ja kulkuyhteys asemakaava-alueella.

5. Kohteen hallinnan luovutus ja vaaranvastuun siirtyminen, vakuutus

Kaupan kohteen hallintaoikeus ja vaaranvastuu siirtyy Ostajalle kaupantekotilaisuudessa. Myyjä jää tiloihin vuokralaiseksi liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisesti. Kaupankohteessa on myös muita vuokralaisia liitteenä olevan vuokralaislistauksen mukaisesti.

Myyjä saa vuokratuotot 1.11.2022 asti ja Ostaja saa vuokratuotot 1.11.2022 alkaen. Myyjä vastaa kohteen vakuuttamisesta kaupantekopäivään asti ja Myyjän vakuutus päättyy kaupantekopäivänä. Ostaja vastaa kohteen vakuuttamisesta kaupantekopäivän jälkeisestä päivästä alkaen.

6. Kaupan kohteeseen kohdistuvat maksut

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteen käyttökustannuksista (sähkö-, vesi-, jätevesi-, ja jätehuolto) sekä mahdollisista hoito-, korjaus- ja ylläpitokustannuksista kaupantekopäivään asti, jonka jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Kauppakirjan liitteenä on listaus kaupankohteen huoltosopimuksista ulkopuolisilta palveluntarjoajilta. Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaikki huoltosopimukset Ostajalle kaupantekopäivästä alkaen. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan siirrosta palveluntarjoajille.

Myyjä on julkisyhteisönä vapautettu kiinteistöveron maksusta eikä vuoden 2022 osalta näin ollen makseta kiinteistövero. Ostaja vastaa kiinteistöverosta vuodesta 2023 alkaen.

7. Kaupan kohteen hyväksyminen ja myyjän antamat tiedot.

Ostajalle on annettu mahdollisuus tutustua kaupan kohteeseen haluamassaan laajuudessa. Ostajalle ei ole jätetty kertomatta mitään olennaista Myyjän tiedossa olevaa kaupan kohdetta koskevaa tietoa, joka olisi kaupan päättämisessä saattanut vaikuttaa Ostajan ratkaisuihin.

Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteeseen ja hyväksyy sen sellaisena kuin se tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä on.

Ostaja on tutustunut Sitowise Oy 21.2.2022 päivättyyn rakennuksen kuntoraporttiin sekä x.x.2022 päivättyihin vuokratontin lainhuutotodistukseen, rasisuodistukseen, kiinteistörekisterioitteeseen ja tonttikarttaan. Ostaja on tutustunut myös asemakaavamääräyksiin ja vuokratontin rakennusoikeuteen.

Ostaja vastaanottaa kaupantekotilaisuuden jälkeen rakennuspiirustukset, käyttöönotto- ja lopputarkastuspöytäkirjat ja rakennustapaselostuksen sekä muut kaupan kohteisiin liittyvät asiakirjat, jotka sijaitsevat kaupankohteessa. Ostaja on tietoinen em. asiakirjojen sijainnista ja on tutustunut niihin itse parhaaksi katsomassaan laajuudessa. Ostaja hyväksyy saaneensa riittävät tiedot ja asiakirjat kaupan kohteista.

Myyjän antamana ympäristönsuojelulain (2004/86) 139 §:n mukaisena selvityksenä Myyjä ilmoittaa, että myytävä maanvuokraoikeus ja rakennus ovat olleet asemakaavan mukaisessa käytössä, eikä myyntikohteessa ole todettu olevan maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan sellaisena kuin se on esitelty, eikä Ostajalla ole kaupan jälkeen Myyjää kohtaan kaupan kohteen kunto, aiempi käyttötarkoitus ja tavanomainen kuluminen huomioon ottaen, mitään sen laatuun tai kuntoon perustuvia vaatimuksia.

Ostaja on ammattimainen kiinteistösijoittaja ja ostaa kaupan kohteen oman liiketoimintansa harjoittamiseksi omiin laskelmiinsa perustuen. Myyjä ei ole Ostajan suunnitelmista tietoinen eikä mitenkään vastuussa niiden toteutumisesta. Kaupankohde myydään sellaisena kuin se on, kaikkine vikoineen ja puutteineen, olivatpa ne mitä tahansa. Myyjä ei siis vastaa mistään rakennuksissa, rakenteissa, materiaaleissa, eristeissä, pinnoissa, vesi- ja viemäri-, ilmastointi- tai sähköjohdoissa, koneissa, laitteissa, varusteissa jne. olevista virheistä eikä myöskään kaavoituksesta tai ilmoitetusta tontin tai rakennuksen pinta-alasta.

Jos kiinteistöllä todetaan maaperän saastumista ja maan poistaminen tulee välttämättömäksi, vastaa Myyjä pilaantuneiden maiden viranomaismääräysten edellyttämästä käsittelystä ja poiskuljetuksesta. Myyjän vastuu on voimassa 3 vuotta omistusoikeuden siirtymisestä lukien, eikä koske tilannetta missä viranomainen ei pidä epäpuhtauksien poistamista välttämättömänä kiinteistön turvallisen käytön kannalta.

8. Kaupan kohteen varusteet ja irtain omaisuus

Tällä kaupalla ei myydä mitään irtainta omaisuutta. Kaupankohteena oleva irtaimisto kuuluu tiloissa toimiville vuokralaisille, eikä sitä myydä osana tätä kauppaa.

9. Tapahtumat kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä

Seuraavat toimenpiteet suoritettiin tämän Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä:

- (a) Ostaja maksoi Kauppahinnan Myyjän pankkitilille
- (b) Ostaja ja Myyjä allekirjoittavat liitteenä olevan Maanvuokrasopimuksen
- (c) Myyjä toimitti ostajalle Liittymäsopimusten kopiot sekä listauksen kaupankohteen huolto- sekä palvelusopimuksista (suulliset ja kirjalliset)
- (d) Myyjä toimitti Ostajalle kaupankohteen kaikki vuokrasopimukset ja siirsi ne ostajalle.

- (e) Myyjä ja Ostaja allekirjoittivat huoltosopimuksen, jossa Myyjä sitoutuu määräajan toimittamaan kaupankohteeseen nykyistä vastaavaa huoltopalvelua Ostajalle
- (f) Myyjä ja Ostaja allekirjoittivat liitteenä olevan vuokrasopimuksen koskien kaupankohteen tilojen vuokraamista takaisin Myyjälle.
- (g) Myyjä toimitti Ostajalle liitteenä olevat arvonlisäverolain 209 k §:n ja 209 l §:n mukaiset selvitykset kaupankohteeseen tehdyistä kiinteistöinvestoinneista.
- (h) Osapuolet esittivät toisilleen tämän Kauppakirjan allekirjoittajien valtakirjat ja/tai Osapuolten asianmukaiset päätökset kaupan ja siihen liittyvien toimien (mukaan lukien yllä mainitut osapuolten väliset sopimukset) hyväksymisestä.

Osapuolet vahvistivat tämän Kauppakirjan allekirjoituksin yllä kuvattujen toimenpiteiden tulleen suoritetuksi. Kaikki yllä kuvatut toimenpiteet ja suoritukset muodostavat yhden kokonaisuuden, jossa yksittäisen toimenpiteen tai suorituksen ei katsota tapahtuneen ennen kuin kaikki mainitut toimenpiteet ja suoritukset on tehty.

10. Kirjaaminen ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista kirjaamiskustannuksista sekä varainsiirtoverosta, joiden määrä on huomioitu kauppahinnassa.

11. Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksella vuokraoikeutta ja sillä sijaitsevia rakennuksia koskevat vesi- ja viemärisopimukset sekä Elenia Oy:n sähkön- sekä Loimua Oy:n kaukolämmönlittymäsopimusten omistuksen täydellä omistusoikeudella ilman eri korvausta. Ostaja ilmoittaa siirrosta palvelun tarjoaja yhtiöille viipymättä.

12. Arvonlisävero

Ostaja on tietoinen siitä, että Myyjä on hakeutunut rakennuksen osalta arvonlisävero palautusvastuuvolliseksi. Verovelvollisuuden jatkuminen edellyttää, että Ostaja harjoittaa kiinteistöllä tai tiloissa pelkästään arvonlisäverollista toimintaa tai hakeutuu vuokraustoiminnan osalta arvonlisäverolliseksi. Ostaja vastaa tarvittaessa arvonlisäverolliseksi hakeutumisesta osaltaan.

Myyjä ilmoittaa, että kiinteistön rakennuksessa on viimeisen kymmenen vuoden aikana toteutettu sellaisia peruskorjauksia, joista on tehty arvonlisäveropalautuksia. Osapuolten tarkoituksena on, että kiinteistöinvestointeihin liittyvä arvonlisäveron vähennyksen tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät kaupanteon yhteydessä myyjältä Ostajalle. Tähän liittyen Ostaja vakuuttaa olevansa kaupantekohetkellä rekisteröity arvonlisäverovelvolliseksi ja hankkivansa kiinteistön liiketoimintaa varten.

Liitteenä on Myyjän kaupan yhteydessä Ostajalle antama arvonlisäverolain 209 k ja l §:ien mukainen selvitys tarkistuksen määrän laskemiseksi ja Myyjä vakuuttaa selvitysten olevan alusta asti oikeat.

Mikäli Ostajasta johtuvasta syystä arvonlisäveron vähennyksen palautusvastuu velvollisuus ei siirry Ostajalle, Ostaja on velvollinen korvaamaan Myyjälle siitä aiheutuvan arvonlisäveron tarkistuksen määrän samoin kuin mahdollisen muun Myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

13. Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, etteivät he kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana ole tehneet sellaisia kiinteistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon Etuostolain 5 pykälässä mainitussa tarkoituksessa.

14. Erimielisyydet

Mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli sopimukseen ei päästä neuvottelemalla, ratkaistaan erimielisyydet Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

15. Kauppakirjan hyväksyminen

Tämän kauppakirjan hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan. Kauppakirjaa on laadittu kolme samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle ja yksi Suomen Toimitila Oy:lle.

Heinolassa xx.9.2022

Myyjä

Myyjä

Jari Parkkonen
Kaupunginjohtaja
Heinolan kaupunki

Hanna Hurmola-Remmi
Hallinto- ja kehitysjohtaja
Heinolan kaupunki

Ostaja

Pertti Karjalainen
Hallituksen puheenjohtaja
KOY Terveystieteiden toimitilat IV

Kauppakirjan liitteet:

- Myyjän kaupparekisteriote ja valtuuston kokouksen pöytäkirja (päättös myynnistä)
- Ostajayhtiön kaupparekisteriote ja hallituksen kokouksen pöytäkirja (päättös ostosta)
- Kopio kaupan kohteen maanvuokrasopimuksesta
- Vuokratun kiinteistön lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote ja tonttikartta
- Vuokraoikeuden rasiustodistus
- Vuokratontin asemakaavakartta ja -määräykset
- Arvonlisäverolain 209 k ja 1 §:ien mukainen selvitys
- Myyjän ja ostajan välinen vuokrasopimus
- Lista voimassa olevista vuokrasopimuksista sekä vuokralaisista
- Lista kohteen huoltosopimuksista

