

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Tämä kiinteistön kauppakirja (jäljempänä "**Kauppakirja**") on tehty _____.2023 seuraavien osapuolten välillä:

1 OSAPUOLET

(a) Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä (y-tunnus 2265875-1), PL 4, 74101 Iisalmi (jäljempänä "**Myyjä**"); ja

(b) Iisalmen kaupunki (y-tunnus 9086071-6), PL 10, 74101 Iisalmi (jäljempänä "**Ostaja**")

Myyjä ja Ostaja jäljempänä kaupan osapuolina erikseen "**Osapuoli**" ja yhdessä "**Osapuolet**".

2 KIINTEISTÖN KAUPPA

2.1 Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Myyjän omistama Iisalmen kaupungin alueella sijaitseva 20.655 m²:n suuruinen kiinteistö nro: 140-1-36-1 ("**Tontti**") sille kuuluvine rakennuksineen ja oikeuksineen ja velvoitteineen (jäljempänä kaikki em. yhdessä "**Kiinteistö**" tai "**Kaupan Kohde**"), jäljempänä kohdassa 2.1.1 – 2.1.3 todetussa laajuudessa.

Kiinteistön nro 140-1-36-1 tasearvo Myyjän kirjanpidossa per 31.1.2023 on arviolta 523.847,16 euroa.

Kartta Kaupan Kohteesta on tämän Kauppakirjan liitteenä 1.

2.1.1 Rakennukset ja rakennelmat

Kaupan Kohteeseen kuuluvat kaikki Tontilla sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat, pois lukien Tontilla sijaitseva Ylä-Savon Sairaanhoidon Tukisäätiö sr:n (y-tunnus 0846186-4) omistama rakennus (osoitteessa: Riistakatu 19, 74100 Iisalmi).

Myyjän ja Ylä-Savon Sairaanhoidon Tukisäätiö sr:n välillä ei ole allekirjoitettu Tonttiin kuuluvaa aluetta koskevaa maanvuokrasopimusta. Osapuolet sopivat, että Ostaja huolehtii maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta sen ja Ylä-Savon Sairaanhoidon Tukisäätiö sr:n välillä säätiön omistaman rakennuksen alla olevasta maa-alueesta viipymättä Kaupan Kohteen siirryttyä Ostajalle tämän Kauppakirjan mukaisesti. Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan siitä, että Ylä-Savon Sairaanhoidon Tukisäätiö sr on tietoinen tulevista järjestelyistä.

[Kaupan Kohteeseen kuuluvat rakennukset on vuokrattu Pohjois-Savon hyvinvointialueelle 1.1.2023 alkaen.]

Kaupan Kohteeseen kuuluvien rakennusten ja rakennelmien tasearvo Myyjän kirjanpidossa per 31.1.2023 on arviolta 27.365.334 euroa.

2.1.2 Investoinnit

Kaupan Kohteeseen kuuluvat kaikki siihen kohdistuvat investointihankkeet kaikkine oikeuksineen, velvollisuuksineen ja sopimuksineen. Myyjä vakuuttaa, että se on saanut

Ostajalle tällä Kauppakirjalla siirtyviin investointihankkeisiin liittyvien velkojen ja sopimuskumppaneiden suostumukset siirrolle tämän Kauppakirjan mukaisessa kaupassa, ja laajuudessa.

Kaupan Kohteeseen kuuluvien investointihankkeiden tasearvo Myyjän kirjanpidossa per 31.1.2023 on arviolta 11.718.462 euroa.

Siirtyvät investointihankkeet (ml. hankkeisiin liittyvät, siirtyvät sopimukset) on yksilöity tämä Kauppakirjan liitteessä 2.

2.1.3 Velat ja vastuut, siirtyvät sopimukset

Kaupan Kohteeseen kuuluvat kaikki Myyjällä olevat ja tämän Kauppakirjan kohdassa 2 määritellyn Kaupan Kohteeseen kohdistuvat velat ja vastuut. Kaupan Kohteeseen kohdistuu seuraavat velat:

- Kuntarahoitus Oyj:ltä oleva luotto nro:ltaan 19280/18, pääomaltaan per 31.1.2023 arviolta 7.832.000 euroa;
- Kuntarahoitus Oyj:ltä oleva luotto nro:ltaan 19976/20, pääomaltaan per 31.1.2023 arviolta 2.250.000 euroa; ja
- Kuntarahoitus Oyj:ltä oleva luotto nro:ltaan 20555/21, pääomaltaan per 31.1.2023 arviolta 6.800.000 euroa.

Kaupan Kohteeseen sisältyvät lisäksi kaikki Kaupan Kohdetta koskevat sopimukset oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Siirtyvät sopimukset on lueteltu liitteessä 3.

Mikäli jonkun sopimukseen siirtoon tarvitaan sopimuskumppanin suostumus, sitoutuvat Myyjä ja Ostaja myötävaikuttamaan suostumuksen saamiseen. Mikäli jokin sopimus on siirtokelvoton tai siirtoon tarvittavaa suostumusta ei saada, Osapuolet sitoutuvat sopimaan korvaavasta järjestelystä.

Mikäli tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan tekemisen jälkeen käy ilmi, että kaikkia Kaupan Kohdetta koskevia sopimuksia ei ole lueteltu liitteessä 3, voidaan sopimukset siirtää Ostajalle myöhemminkin edellyttäen, että sopimus on siirrettävissä. Ellei sopimus ole siirrettävissä, menetellään yksittäisen sopimuksen osalta edellä tässä kohdassa 2.1.3 kuvatulla tavalla.

3 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kaupan Kohteen kauppahinta on yhteensä 22.725.643 euroa. Kauppahinta muodostuu Myyjältä Ostajalle siirtyvään Kaupan Kohteeseen sisältyvän omaisuuden arvosta vähennettynä Kaupan Kohteeseen kohdistuvien ja Ostajan kaupassa vastattavakseen ottamien velkojen määrällä.

Kaupan Kohde on arvostettu perustuen arvioon kohdan 2 mukaiseen Kaupan Kohteeseen kuuluvan netto-omaisuuden tasearvoista Myyjän kirjanpidossa per 31.1.2023.

Osapuolten näkemyksen mukaan kauppahinta vastaa Kaupan Kohteen käypää arvoa.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kohdan 4 mukaisessa täytäntöönpanossa ("Täytäntöönpano") Myyjän osoittamalle pankkitilille.

4 TÄYTÄNTÖÖNPANO

Tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä toteutetussa Täytäntöönpanossa toteutettiin seuraavat toimenpiteet:

- 1) Osapuolet allekirjoittivat tämän Kauppakirjan; ja
- 2) Ostaja suoritti Kauppakirjan kohdan 3 mukaisen kauppahinnan Myyjän osoittamalle pankkitilille.

5 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SEKÄ VAARANVASTUUN SIIRTYMINEN

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan Kohteeseen siirtyvät Ostajalle **1.2.2023** ("Luovutuspäivä") sillä edellytyksellä, että Osapuolet ovat saattaneet päätökseen edellä kohdan 4 mukaisessa Täytäntöönpanossa mainitut toimet.

Ostaja vastaa Luovutuspäivästä eteenpäin syntyvistä kaikista Kaupan Kohteeseen kuuluvista sekä siihen liittyvistä velvoitteista ja vastuista. Luovutuspäivään saakka näistä vastaa Myyjä.

Vaaranvastuu Kaupan Kohteeseen siirtyy Myyjältä Ostajalle Luovutuspäivänä.

6 IRTAIN OMAISUUS

Tällä Kauppakirjalla ei luovuteta irtainta omaisuutta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupan Kohteen rakennuksissa harjoitettava toiminta siirtyy kokonaisuudessaan (**irtaimistoiheen**) Pohjois-Savon hyvinvointialueen vastuulle 1.1.2023 klo 00.00.

7 VEROT JA MAKSUT

Myyjä vastaa Kaupan Kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista sekä Kaupan Kohdetta kohdanneista vahingoista Luovutuspäivään saakka. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista Luovutuspäivästä eteenpäin. Vuoden 2023 kiinteistöveroista vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa Kaupan Kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista Luovutuspäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Myyjä vastaa julkisen kaupanvahvistajan palkkiosta.

8 RASITUKSET JA RASITTEET, RASITEOIKEUDET

Ostaja on tutustunut Kaupan Kohteen ajantasaisiin Kauppakirjan liitteeksi otettuihin **1.2.2023** päivättyihin lainhuuto- ja rasitustodistuksiin sekä kiinteistörekisteriotteeseen, liitteet 4, 5 ja 6.

Liitteenä 5 olevan rasitustodistuksen mukaan Kiinteistöön ei kohdistu kiinteistökiinnityksiä.

Liitteenä 6 olevan kiinteistörekisteriotteen mukaan Kiinteistöön kohdistuu rasitteena / käyttö-oikeutena autojen pysäköimispaikka sekä tieoikeus, joiden mukainen oikeutettu kiinteistö on 140-1-36-2.

Kaupan Kohteeseen ei kohdistu eikä siihen ole tulossa vireille muita kiinnityksiä, rasituksia tai rasitteita, kuin edellä mainituista julkisista asiakirjoista näkyy tai tässä Kauppakirjassa jäljempänä on mainittu.

Ostaja on tietoinen tämän Kauppakirjan liitteen 7 mukaisista Kaupan Kohteella sijaitsevista johdoista, kaapeleista ja laitteista.

Ostajalle siirtyvät liitteenä 8 olevat rasitesopimukset 14.8.2020 sekä 9.9.2020 (2 kpl), joiden mukainen oikeutettu Kiinteistö on, ja rasitetut kiinteistöt ovat 140-1-36-2 ja 140-1-9901-0. Rasitteita ei ole rekisteröity Maanmittauslaitoksen rekistereihin.

9 OSUUDET YHTEISIIN ALUEISIIN JA ERITYISIIN ETUUKSIIN

Kaupan Kohteella ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin eikä erityisiin etuuksiin.

10 JOHDOT JA LIITTYMÄT

Kaupan Kohde on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, sähkö- ja lämpöverkkoon sekä muuhun kunnallistekniikkaan asianmukaisesti ja riittävän tasoisesti. Ostajalle kaupassa siirtyvien liittymien ja johtojen sijainti Kiinteistöllä on tarkemmin eritelty liitteessä 7.

11 MYYJÄN VAKUUTUKSET

Myyjä omistaa Kaupan Kohteen . .2023 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaisesti.

Myyjällä on oikeus laillisesti ja vapaasti myydä ja luovuttaa Kaupan Kohde sekä suorittaa kaikki muut toimenpiteet, joita tämän Kauppakirjan ehtojen täyttäminen edellyttää.

12 KIINTEISTÖN MAAPERÄ JA YMPÄRISTÖVASTUUT

Myyjän tiedon mukaan Kaupan Kohteena oleva alue ei ole pilaantunut sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin. Kaupan Kohteena olevalla alueella ei Myyjän tiedon mukaan ole käsitelty tai varasoitu jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, pois lukien alueella aiemmin sijainnut öljysäiliö, joka on sittemmin poistettu Kiinteistöltä. Kiinteistön maaperää ei ole tutkittu.

Mahdollisesta ennen Luovutuspäivää tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta ja sen aiheuttamista toimenpiteistä ja aiheutuvista kustannuksista tai korvauksista Ostajalle tai kolmansille tahoille vastaa Myyjä.

Ostaja on tietoinen Kaupan Kohteessa harjoitetusta toiminnasta ja sen mahdollisista vaikutuksista maaperään ja pohjaveteen.

13 OSTAJAN VAKUUTUKSET

Ostajalla on oikeus laillisesti ja vapaasti hankkia Kaupan Kohde sekä suorittaa kaikki muut toimenpiteet, joita tämän Kauppakirjan ehtojen täyttäminen edellyttää.

Ostaja on tarkastanut Kaupan Kohteen sekä todennut sen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Ostaja on tietoinen kaikista Kaupan Kohteen ominaisuuksista ja sen kunnosta.

Ostaja vahvistaa allekirjoittaessaan tämän Kauppakirjan, että Ostaja on hankkinut ja saanut riittävät ja tarpeelliset tiedot Kaupan Kohteesta ennen Kauppakirjan allekirjoittamista.

Kaupan Kohde myydään sellaisessa kunnossa kuin se on Kauppakirjan allekirjoitushetkellä ja Ostaja ottaa Kaupan Kohteen vastaan siinä kunnossa kuin se on Luovutuspäivänä.

14 KAAVOITUS

Ostaja on selvillä Kiinteistön ja sen lähialueen kaavoitustilanteesta.

15 PURKAVA EHTO

Kummallakin Osapuolella on oikeus purkaa tämä kauppa, mikäli Ostajan tai Myyjän toimivaltaisen toimielimen tekemä päätös tästä kaupasta kumotaan valitusviranomaisen lainvoimaisella päätöksellä.

Mikäli kauppa puretaan tämän kohdan 15 nojalla, Osapuolilla ei ole minkäänlaista korvausvelvollisuutta puolin eikä toisin purkamisesta Osapuolille aiheutuvista kustannuksista. Kaupan purkautuessa Ostajan Myyjälle maksama kauppahintasuoritus palautetaan viipymättä.

16 MUUT EHDOT

16.1 Kulut

Kumpikin Osapuoli vastaa tästä Kauppakirjasta ja sen mukaisesta kaupasta Osapuolelle aiheutuvista kuluista, mukaan lukien mahdollisista veroseuraamuksista, itse.

16.2 Koko sopimus

Tämä Kauppakirja ja sen liitteet muodostavat koko Osapuolten välisen Kaupan Kohteen kauppaa koskevan sopimuksen. Muut suulliset tai kirjalliset välipuheet tämän Kauppakirjan mukaista Kaupan Kohteen kauppaa sääntelemissä asioissa ovat mitättömiä.

16.3 Tiedonannot

Tähän Kauppakirjaan liittyvät tiedonannot tulee toimittaa kirjallisesti Kauppakirjaan kirjattuun osoitteeseen tai muuhun osoitteeseen, jonka Osapuoli on ilmoittanut tätä tarkoitusta varten.

16.4 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Kaikki tähän Kauppakirjaan liittyvät riitaisuudet, erimielisyydet ja vaateet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sovinnolliseen ratkaisuun, Kauppakirjasta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensiasteessa Pohjois-Savon käräjäoikeudessa. Osapuolet sitoutuvat pyytämään tuomioistuimelta sovittelua.

17 SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

lissalmessa ____ . ____ kuuta 2023

Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä

lissalmen kaupunki

[Allekirjoittajan nimi]

[Allekirjoittajan nimi]

[Allekirjoittajan asema]

[Allekirjoittajan asema]

LIITTEET

- Liite 1 Kartta Kaupan Kohteesta
- Liite 2 Siirtyvät investointihankkeet
- Liite 3 Luettelo siirtyvistä sopimuksista
- Liite 4 Lainhuutotodistus
- Liite 5 Rasitustodistus
- Liite 6 Kiinteistörekisteriote
- Liite 7 Johto- ja liittymäkarta
- Liite 8 Rasitesopimukset 14.8.2020 ja 9.9.2020 (2 kpl)

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] luovuttaja Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ja [nimi] luovutuksensaaja lissalmen kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä kauppakirjaa allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että tämä kiinteistön kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

lissalmessa ____ . ____ kuuta 2023

[Allekirjoittajan nimi]

[Allekirjoittajan asema]