

RAKENNUKSEN KAUPPAKIRJA

1 Osapuolet

Myyjä

Laitilan kaupunki, Y-tunnus 0134480-9
Keskuskatu 30, 23800 LAITILA

Jäljempänä ”Myyjä”

Ostaja

Laitilan sosiaali- ja terveysterveyspalvelukiinteistöt Oy, Y-tunnus 3585296-7
Keskuskatu 30, 23800 Laitila

Jäljempänä ”Ostaja”

2 Kaupan kohde

Tällä kauppakirjalla Laitilan kaupunki myy Laitilan sosiaali- ja terveysterveyspalvelukiinteistöt Oy:lle Laitilan kaupungissa sijaitsevat terveysterveyskeskusrakennukset, jotka sijaitsevat kiinteistöllä 400-419-60-0, käyntiosoitteessa Sairaalan tie 8, 23800 Laitila. Rakennusten pääasiallinen käyttö kaupantekohetkellä on Varsinais-Suomen hyvinvointialueen (Varha) sosiaali- ja terveysterveyspalvelut sekä Uudenkaupungin kaupungin ympäristöterveydenhuollon palvelut. Rakennukset on vuokrattu pääasiassa Varhalle. Ympäristöterveydenhuollon käyttöön on vuokrattu vain eläinlääkärin tilat (109 m²). Rakennusten kerrosala on yhteensä noin 4.809 m² ja se sijoittuu kolmen kerroksen päärakennukseen ja yhden kerroksen varavoimarakennukseen. Kerrosalaa ei ole tarkemmitattu.

Kaupan kohteena ovat ainoastaan rakennukset.

Jäljempänä ”Rakennukset”

Maapohja ja siihen liittyvät liittymät (vesi, viemäri, sähkö, kaukolämpö, tiet) jäävät Laitilan kaupungin omistukseen. Ostajalle perustetaan tarvittavat käyttöoikeudet liittymien ja kulkuyhteyksien osalta erillisellä sopimuksella. Allekirjoituspäivänä Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat lisäksi liitteenä 2 olevan Maanvuokrasopimuksen, jolla ostaja vuokraa Myyjältä Rakennusten maapohjan.

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta.

3 Kauppahinta ja sen maksaminen

Rakennusten kauppahinta on 2.260.000 euroa. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Osapuolet ovat sopineet, että kauppahinta jää kokonaisuudessaan Ostajan velaksi Myyjälle ("kauppahintavelka"). Kauppahintavelan tarkemmista ehdoista sovitaan liitteenä 4 olevalla velkakirjalla. Kauppahintavelka on vakuudellinen ja erityispanntaussitoumus Kauppahintavelan vakuuksista solmitaan Velkakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

4 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Myyjä sitoutuu myymään Rakennuksen Ostajalle ja Ostaja sitoutuu ostamaan Rakennuksen Myyjältä tämän Kaupakirjan ehtojen mukaisesti ("Kauppa").

Omistus- ja hallintaoikeus Rakennuksiin sekä niihin liittyvä vaaranvastuu siirtyvät Ostajalle vapaana kaikista kolmasien vakuus- ja muista oikeuksista Allekirjoituspäivänä sen jälkeen, kun kohdassa 6 luetellut toimenpiteet on suoritettu loppuun.

Myyjä siirtää Allekirjoituspäivänä allekirjoitettavalla liitteen 3 mukaisella siirtokirjalla Rakennuksen eläinlääkärin tiloja koskevan Vuokrasopimuksen Ostajalle.

Varhan kanssa vuoden 2026 alussa tehty vuokrasopimus on solmittu suoraan perustetun yhtiön ("Ostaja") lukuun. Vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.12.2029.

5 Tuottojen ja kulujen jakautuminen

Vuokrasopimukseen perustuvat vuokratulot ja muut Myyjän Vuokrasopimuksen perusteella kuuluvat kustannukset ja velvoitteet kuuluvat Myyjälle siltä osin, kun ne kohdistuvat aikaan ennen Allekirjoituspäivää. Allekirjoituspäivän jälkeiseltä ajalta mainitut tulot ja kustannukset sekä velvoitteet kuuluvat Ostajalle.

Rakennuksen omistajalle kuuluvat tulot ja kustannukset kuuluvat Myyjälle siltä osin, kuin ne kohdistuvat aikaan ennen Allekirjoituspäivää (mukaan lukien Allekirjoituspäivä). Allekirjoituspäivää seuraavasta päivästä lukien mainitut tulot ja kustannukset kuuluvat Ostajalle.

6. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen sekä kaupan toteuttaminen

Täysi ja rajoittamaton omistus- ja hallintaoikeus Rakennukseen siirtyy Ostajalle sen jälkeen, kun seuraavat toimenpiteet on suoritettu loppuun.

Ostaja ja Myyjä suorittavat allekirjoituspäivänä seuraavat toimenpiteet:

- (i) Ostaja ja Myyjä allekirjoittavat liitteen 4 mukaisen Velkakirjan liitteineen
- (ii) Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat liitteen 3 mukaisen vuokrasopimuksen siirtokirjan
- (iii) Ostaja allekirjoittaa liitteen 5 mukaisen vuokraoikeuden rekisteröinti- ja kiinnityshakemuksen
- (iv) Osapuolet allekirjoittavat liitteen 2 mukaisen Maanvuokrasopimuksen
- (v) Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat liitteen 6 mukaisen vuokralaisilmoituksen
- (vi) Myyjä luovuttaa Ostajalle arvonlisäverolain 209k ja 209l §:n mukaisen selvityksen kiinteistöinvestoinneista. Selvitys on liitteenä 7.

Kaikkien yllä mainittujen toimenpiteiden katsotaan tapahtuneen samanaikaisesti yhtenä toimenpiteenä, eikä Kaupan katsota tulleen voimaan ennen, kuin kaikki nämä toimenpiteet on suoritettu. Allekirjoittamalla tämän Kauppakirjan Osapuolet vahvistavat, että kohdassa 6 mainitut toimenpiteet on asianmukaisesti suoritettu.

7. Myyjän vakuutukset

1. Osapuolet toteavat, että Ostaja on Myyjän perustama ja kokonaan omistama yhtiö ja Ostajalla on sama tieto Rakennuksista kuin Myyjälläkin. Osapuolet toteavat erityisesti, että ellei tässä Kauppakirjassa muuta todeta, Myyjä ei vastaa miltään osin Rakennusten teknisestä kunnosta, ominaisuuksista tai mahdollisista piilevistä virheistä, vaan ne luovutetaan tekniseltä kunnoltaan siinä kunnossa, kun ne Allekirjoituspäivänä ovat. Tämä riskinjako on otettu huomioon Kauppahinnassa.
2. Myyjä vakuuttaa, että kaikki Ostajalle luovutetut tiedot, seikat ja olosuhteet ovat olennaisilta osiltaan paikkansapitäviä ja oikein Allekirjoituspäivänä.
3. Myyjä ja sen asiaomaiset toimielimet ovat tehneet kaikki päätökset, joita tämän Kauppakirjan allekirjoittaminen edellyttää. Tämä Kauppakirja muodostaa Myyjälle sitovan velvollisuuden Kaupan toteuttamiseen ja tämän Kauppakirjan ehtojen noudattamiseen. Tämän Kauppakirjan mukaisten ehtojen täyttäminen ei edellytä Myyjän sopimuskumppaneiden, rahoittajien tai muiden kolmansien tahojen hyväksyntää tai suostumusta, jota ei ole saatu.
4. Myyjä omistaa Rakennuksen riidattomasti ja sillä on rajoitukseton oikeus myydä ja luovuttaa Rakennus Ostajalle sekä tehdä kaikki muut toimenpiteet, joita tämän Kauppakirjan täyttäminen edellyttää.

5. Tämän Kauppakirjan allekirjoittaminen tai Kaupan toteuttaminen ei aiheuta minkään lain, asetuksen, viranomais- tai muun määräyksen tai ehdon rikkomista Myyjän toimesta, eikä Kauppa vaadi minkään kolmannen tahon suostumusta. Ostaja saa tämän Kauppakirjan perusteella täydellisen omistus- ja hallintaoikeuden Rakennukseen Allekirjoituspäivänä.
6. Vuokrasopimus on pätevä, voimassa ja vapaasti siirrettävissä Myyjältä Ostajalle Kaupantekopäivänä. Vuokrasopimus on liitteenä 8. Kaikki vuokrasuhteen ehdot, joista on sovittu vuokralaisten kanssa, käyvät ilmi Vuokrasopimuksesta eikä Myyjä ole suullisesti eikä kirjallisesti luopunut mistään Vuokrasopimukseen perustuvista oikeuksista. Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia Vuokrasopimuksen päättämistä tai sen ehtojen muuttamista Kaupan seurauksena. Vuokrasopimukseen perustuvia vuokranantajan oikeuksia ei ole siirretty tai pantattu eikä niihin kohdistu mitään muitakaan kolmansien pantti- tai omistuksenpidätysoikeuksia.
7. Myyjä on 1.5.2026 lukien irtisanonut Vuokrasopimuksen. Vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus on liitteenä 9.
8. Vuokrasopimukseen liittyen ei ole vireillä riita-asioita, oikeudenkäyntejä tai muita velkomusprosesseja.
9. Vuokralainen ei ole kiistänyt mitään Vuokrasopimukseen liittyvää laskua. Vuokralainen ei ole oikeutettu vuokravapaisiin kuukausiin tai vuokranalennuksiin Kaupantekopäivän jälkeen.
10. Rakennus on vakuutettu täydestä arvosta. Rakennuksen vakuutukset ovat kaikilta osin voimassa, ja niihin liittyvät erääntyneet erät on täysimääräisesti maksettu.
11. Myyjä ei ole vastaanottanut eikä tehnyt vakuutusyhtiölle ilmoitusta mistään olemassa olevasta, vireillä olevasta tai uhkaavasta vakuutus- tai vahinkotapahtumasta, eikä Myyjän Tiedon mukaan ole olemassa olosuhteita, joiden perusteella tällainen ilmoitus olisi ollut tarpeen tai tulisi tehdä.

8. Ostajan vakuutukset

Ostaja antaa seuraavat vakuutukset Kaupantekopäivänä:

1. Ostajalla on oikeus tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan tekemiseen ja täytäntöönpanoon.
2. Tämä Kauppakirja sitoo Ostajaa ja on ehtojensa mukaisesti Ostajaa vastaan täytäntöönpanokelpoinen.
3. Ostajaa kohtaan ei ole aloitettu konkurssi-, saneeraus-, selvitystila- tai vastaavaa menettelyä, eikä hakemusta tällaisten aloittamiseksi ole tehty.
4. Ostajan tiedossa ei ole Kaupantekopäivänä mitään sellaista seikkaa, joka muodostaa Myyjän Vakuutuksen rikkomuksen.
5. Ostaja vakuuttaa arvonlisäverolain 209 m §:ssä tarkoitettuna selvityksenä, että se hankkii Rakennuksen liiketoimintaa varten.

6. Ostaja sitoutuu noudattamaan alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita.

9. Myyjän korvausvelvollisuus

Myyjä sitoutuu korvaamaan Ostajalle hinnanalennuksena kaiken sen Vahingon, joka aiheutuu Ostajalle tämän Kauppakirjan ehdon rikkomisesta Myyjän toimesta.

10. Ostajan korvausvelvollisuus

Mikäli Ostaja rikkoo tämän Kauppakirjan mukaisia vakuutuksiaan tai muita velvoitteitaan, vastaa Ostaja rikkomuksen Myyjälle aiheuttamista vahingoista. Ostaja ei vastaa Myyjälle aiheutuneista välillisistä vahingoista, paitsi milloin vahinko on aiheutettu tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti.

11. Muut ehdot

Kaikki muutokset tähän Kauppakirjaan ja tämän Kauppakirjan mukaisista oikeuksista luopuminen on tehtävä kirjallisesti Myyjän ja Ostajan allekirjoituksin vahvistettuna (oikeuksista luopumisen osalta luopuneen Osapuolen allekirjoituksin vahvistettuna). Suulliset muutokset ovat mitättömiä.

Mikäli tämä Kauppakirja katsotaan osittain pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Kauppakirja muilta osilta yhä voimassa, ellei Kauppakirjan osan pätemättömyys tai mitättömyys johda koko Kauppakirjaa ajatellen niin merkittävään muutokseen, että Kauppakirjan soveltaminen sen vuoksi olisi kohtuutonta.

Osittaisen pätemättömyyden tai mitättömyyden tilanteessa Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tämän Kauppakirjan muuttamisesta siten, että Osapuolten yhteinen alkuperäinen sopimustahto toteutuu mahdollisimman tarkasti.

Tätä Kauppakirjaa ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolten nimenomaista kirjallista suostumusta.

Rakennuksen kaupasta suoritettavasta varainsiirtoverosta ja tarpeellisten veroilmoitusten asianmukaisesta toimittamisesta veroviranomaisille vastaa Ostaja.

Kiinteistöinvestoinnin arvonnisäveron tarkastusvelvollisuus siirtyy tämän kaupan myötä Ostajalle, joka sitoutuu huolehtimaan mahdollisista tarkastuskauden aikaisista velvoitteista arvonnisäverolain mukaisesti.

Tämän Kauppakirjan mukaisiin maksuvelvoitteisiin sovelletaan, ellei nimenomaisesti muuta ole todettu, molemmin puolin Suomessa kulloinkin voimassa olevaa yleistä korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaista viivästyskorkoa.

Tähän Kauppakirjaan ja sen liitteisiin sovelletaan Suomen lakia.

Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan kaikki tähän Kauppakirjaan liittyvät riitansa ja vaatimuksena keskinäisin neuvotteluin.

Elleivät neuvottelut johda ratkaisuun, tähän Kauppakirjaan liittyvät riidat ja vaatimukset taikka Kauppakirjan rikkomiseen, irtisanomiseen ja pätevyyteen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

Liitteet

1. Tiedot rakennuksesta
2. Maanvuokrasopimus
3. Vuokrasopimuksen siirtokirja
4. Velkakirja
5. Vuokraoikeuksien rekisteröinti- ja kiinnityshakemukset
6. Vuokralaisilmoitus
7. Arvonlisäverolain 209 l §:ssä tarkoitettu selvitys
8. Vuokrasopimus
9. Vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi saman sanaista kappaletta, yksi Myyjälle ja yksi Ostajalle.

Laitilassa XX päivänä X kuuta 2026

LAITILAN KAUPUNKI

Lauri Kattelus
Kaupunginjohtaja

Mika Raula
Tekninen johtaja

Edellä olevan kaupan hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään.

Paikka ja aika edellä mainitut.

Laitilan sosiaali- ja terveystaloustoimintat Oy

Pekka Kuusisto
Hallituksen puheenjohtaja