

Rakennuksen kauppakirja

Myyjä:

Kangasniemen kunta (myöhemmin ”Myyjä”)
Otto Mannisen tie 2, 51200 Kangasniemi
Y-tunnus 0164690-3
Yhteyshenkilö: Risto Nylund
Puh. 040 554 9417

Ostaja:

Attendo Oy (myöhemmin ”Ostaja”)
PL 750, (Porkkalankatu 22 A), 00181 Helsinki
Y-tunnus: 1755463-2
Yhteyshenkilö: Pertti Karjalainen
Puh. 050 511 0191

Kaupan tausta ja tarkoitus

Myyjä myy kaupan kohteena olevan Palvelukeskus Mäntykankaan rakennuksen Ostajalle ja Ostaja rakentaa Kangasniemen Otto Mannisen Tien varteen uuden noin 60 asukaspaikkaisen senioripalvelutalon.

Kaupan kohde

Kangasniemen kunnassa osoitteessa Otto Mannisen tie 92, 51200 Kangasniemi sijaitseva Palvelukeskus Mäntykangas (rakennus sijaitsee 213-430-2-33-nimisellä kiinteistöllä).

Myytävä rakennus on merkitty oheiseen karttaliitteeseen punaisella. Tähän kauppaan ei sisälly maapohjaa.

Kaupan ehdot

Tällä kauppakirjalla luovutetaan kauppakirjassa mainittu rakennus seuraavilla ehdoilla:

1. Kauppahinta

Velaton kauppahinta on yhteensä miljoona kuusisataaneljätuhatta euroa (1.604.000,00 €).

Kohteen kauppahinta ei perustu myytävän rakennuksen pinta-alaan tai kuntoon.

2. Maksuehdot

Kauppahinta maksetaan Myyjän pankkitilille (FI76 5105 0620 0000 60) seuraavaa maksuohjelmaa noudattaen:

1. 10 % kauppakirjan allekirjoitushetkellä
2. 45 % Attendon uuden noin 60 asukaspaikkaisen senioripalvelutalon saadessa lainvoimaisen rakennusluvan.
3. 45 % Attendon uuden edellä tässä kauppakirjan kohdassa mainitun senioripalvelutalon ollessa valmis käyttöönottettavaksi (käyttöönottotarkastus hyväksytty)

3. Purkava ehto

Myyjän tekemistä kaupan kohdetta koskevista myyntipäätöksistä on tehty valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Kauppa purkautuu, mikäli valitus johtaa sellaiseen hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen, jonka seurauksena tehty myyntipäätös kumotaan eikä uutta myönteistä lainvoimaista myyntipäätöstä ole tehty Myyjän toimielimessä 31.12.2022 mennessä.

Kaupan purkutilanteessa Myyjä on velvollinen palauttamaan Ostajalle jo maksetut kauppahintaerät.

4. Omistusoikeuden siirtyminen ja pysyminen

Omistusoikeus siirtyy ostajalle siitä hetkestä, kun kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan.

5. Rakennusten hallinnan luovutus ja vaaran vastuun siirtyminen

Kaupan kohteen hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu. Ostaja vastaa hallinta- ja omistusoikeuden siirtymisestä alkaen kaikista kaupan kohteena olevan rakennuksen hoitokustannuksista siltä osin kuin näiden hoitokustannusten peruste on omistusoikeuden siirtymisen jälkeisessä ajassa. Tarkennuksena Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteen hoidosta, ylläpidosta ja kaupan kohteesta muutoinkin aiheutuvista kustannuksista kunnes kauppahinta on maksettu kokonaan.

Kaupan kohde on vuokrattu Etelä-Savon sosiaali- ja terveystalvelujen kuntayhtymällä määräaikaaisella vuokrasopimuksella (irtisanomisaika 12 kk). Kopiot vuokrasopimuksista ovat liitteenä. Irtisanomisaika sovitaan tarkemmin Essoten tilalpalvelujohtajan kanssa.

Ostaja on perehtynyt vuokrasopimusten ehtoihin sikäli kuin ne ilmenevät kirjallisista vuokrasopimuksista ja muusta ostajalle toimitetusta materiaalista. Ostajalle siirrettäviä vuokravakuuksia ei ole. Myyjä siirtää vuokrasopimukset Ostajalle koko kauppahinnan suoritusta vastaan ja ilmoittaa siirrosta vuokralaisille viipymättä.

Vaaranvastuu vahingosta, joka aiheutuu kaupan kohteelle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun Myyjistä riippumattoman syyn takia, siirtyy Ostajalle silloin, kun kohteen hallinta- ja omistusoikeus siirtyy ja edellyttäen että tällaisen kuvatus vahingon peruste ei ole omistusoikeutta edeltävässä ajassa. Ostaja huolehtii kaupan kohteen vakuuttamisesta hallinta- ja omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

6. Kiinnitykset, rasitteet ja panttioikeudet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kaupan kohteeseen kohdistu kiinnityksiä, panttioikeuksia, rasitteita tai muita käyttöoikeuden rajoituksia.

7. Kohteen hyväksyminen ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen. Ostaja on tutustunut kaikkiin tämän sopimuksen liitteenä oleviin asiakirjoihin. Myyjä vakuuttaa kertoneensa kaikki

tiedossaan olevat seikat, joilla Myyjän tietojen mukaan voi olla merkitystä ostajalle kaupan päättämisessä.

Ostaja vastaanottaa kaupantekotilaisuudessa rakennuslupapiirustuksien jäljennökset, käyttöönotto- ja lopputarkastuspöytäkirjat ja rakennustapaselostuksen sekä muut kaupan kohteeseen liittyvät asiakirjat. Ostaja hyväksyy saaneensa riittävät tiedot ja asiakirjat kaupan kohteesta.

Ostajalla on ollut mahdollisuus tutustua myytävään rakennukseen haluamassaan laajuudessa ja tilaisuus käyttää parhaaksi katsomiaan asiantuntijoita kaupan kohteen kunnan selvittämiseen.

8. Varusteet ja irtain omaisuus

Irtaimisto ei sisälly kauppaan. Varavoimakone ei kuulu kauppaan.

9. Kirjaaminen ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista kirjaamiskustannuksista ja varainsiirtoverosta.

10. Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää ostajalle omistusoikeuden siirtymisen yhteydessä sellaiset rakennusta koskevat vesi- ja viemäri liittymät ja kaukolämpöliittymät, jotka kohdentuvat ainoastaan myytävään rakennukseen. Ostaja ilmoittaa siirrosta palveluntarjoajayhtiöille viipymättä.

Männikön kanssa jaettavat liittymät jäävät Myyjälle, mutta Ostajalla on oikeus suorittaa kohdassa 12 määriteltyjä toimenpiteitä

11. Arvonlisävero

Myyjä ilmoittaa, että kaupan kohteena olevassa rakennuksessa on toteutettu sellaisia peruskorjauksia viimeisen kymmenen vuoden aikana, joista on tehty arvonlisäverovähennys. Vuosien 2008 ja 2018 välillä on tehty yhteensä noin 160.737,78 euron peruskorjaukset. Osapuolten tarkoituksena on, että kiinteistöinvestointeihin liittyvän arvonlisäveron vähennyksen tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyy kaupanteon yhteydessä Myyjältä Ostajalle.

Myyjä antaa kaupan yhteydessä Ostajalle arvonlisäverolain 209 k ja l §:ien mukaiset selvitykset tarkistuksen määrän laskemiseksi ja vakuuttaa selvitysten olevan alusta asti oikeat.

Mikäli Myyjää joutuu palauttamaan kaupan kohteena olevien rakennusten osalta vähennettyjä rakentamiseen tai perusparannuksiin liittyviä arvonlisäveroja, korvaa ostaja palautetut verot tositteita vastaan kolmen (3) kuukauden sisällä siitä, kun Myyjä on toimittanut Ostajalle tiedon palautettavan arvonlisäveron kokonaismäärästä.

12. Muut huomioitavat asiat

Ostaja vastaa kaupan kohteena olevan rakennuksen purkamisesta aiheutuvista kustannuksista täysmääräisesti. Purkaminen aloitetaan viimeistään yhden vuoden kuluessa yllä kohdassa ”Kaupan kohde ja tarkoitus” määritellyn uuden

senioripalvelutalon käyttöönottotarkastuksen hyväksymisestä edellyttäen, että omistusoikeus kaupan kohteeseen on siirtynyt.

Ostaja vastaa purkamisen toteuttamisesta siten, että kaupan kohteena olevaan rakennukseen fyysisessä yhteydessä oleva Ryhmäkoti Männikkö voi jatkaa toimintaansa itsenäisenä yksikkönä ja rakennuksena. Tämä sisältää Männikön ulkoseinään, piha-alueeseen ja LVIS- ja talotekniikkaratkaisuihin tehtävät pakolliset muutokset. Mikäli Ostaja ei ole toteuttanut purkamista ja siihen liittyvien töiden toteuttamista 31.12.2023 mennessä, Myyjä saa toteuttaa tarvittavat toimenpiteet Ostajan lukuun arvonnäköverottomaan 500 000 euron enimmäisrajaan saakka edellyttäen kuitenkin että omistusoikeus on siirtynyt Ostajalle.

Kaupan kohteena olevan rakennuksen omistus- ja hallinto-oikeuden siirtymisestä alkaen Myyjä ja Ostaja solmivat rakennuksen alla olevasta tontista maanvuokrasopimuksen. Tontista tehtävä maanvuokrasopimus on voimassa siihen saakka, kunnes kaupan kohteena oleva rakennus on purettu ja maaperä palautettu sovittuun kuntoon tai kauppa purkautuu kappaleen kolme mukaisesti. Tontista maksettava vuosivuokra on 100 euroa.

Kauppakirjan hyväksyminen

Tämän kauppakirjan hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan. Kauppakirjaa on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi molemmille kaupan osapuolille.

Kangasniemellä x.x.2018

Kangasniemen kunta

Risto Nylund
kunnanjohtaja

Sari Linturi-Sahlman
hallintopäällikkö

Attendo Oy

Pertti Karjalainen
toimitusjohtaja

Kauppakirjan liitteet:

- Lainhuutotodistus myyntikohteesta
- Rasiustodistus myyntikohteesta
- Kiinteistörekisterin ote myyntikohteesta
- Kaupan kohteen vuokrasopimukset
- Asemakaavaote myyntikohteesta
- Kaupan kohteen pohjapiirustus