

APPORTTIOMAISUUDEN LUOVUTUSKIRJA

1. OSAPUOLET

Joroisten kunta
Y-tunnus 0207112-8
Lentoasemantie 130
79600 Joroinen

Myöhemmin "Luovuttaja"

Jorosten Vuokrakiinteistöt Oy
Y-tunnus 3563302-7
Lentoasemantie 130
79600 Joroinen

Myöhemmin "Luovutuksensaaja"

Myöhemmin Luovuttaja ja Luovutuksensaaja kumpikin erikseen myös "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet"

2. LUOVUTUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kuntalain 126 §:n mukaiseen yhtiöittämisvelvoitteeseen perustuen Joroisten kunnanvaltuusto on 17.3.2025 kokouksessaan päättänyt kunnan omistamien Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisestä. Tällä luovutuskirjalla Joroisten kunta luovuttaa jäljempänä tässä luovutuskirjassa yksilöidyn rakennuksen apporttiomaisuutena Joroisten Vuokrakiinteistöt Oy:lle. Tarkoituksena on, että apporttina luovutettavan rakennuksen maapohja jää Luovuttajan omistukseen ja Luovuttaja tulee vuokraamaan Luovutuksensaajalle apporttina siirrettävän rakennuksen maapohjan.

Luovutuksensaaja on tarjonnut Luovuttajalle merkittäväksi Joroisten Vuokrakiinteistöt Oy:n uusia osakkeita, jotka maksetaan tässä luovutuskirjassa yksilöidyllä apporttiomaisuudella. Tällä luovutuskirjalla Luovuttaja ja Luovutuksensaaja sopivat apporttiomaisuuden luovutuksen ehdoista.

3. LUOVUTUKSEN KOHTEENA OLEVA APPORTTIOMAISUUS

Apporttiluovutuksen kohteena on kiinteistöllä 171-402-52-19, osoitteessa Sairaالاتie 1, 79600 Joroinen sijaitseva, vuosina 1973-1997 rakennettu Joroisten Terveysasema. Terveysaseman pinta-ala on 3673 m² ja tilavuus 10798 m³. Apporttiluovutuksen kohteena oleva rakennus myöhemmin myös "Rakennus".

Luovutettava Rakennus sijaitsee Luovuttajan omistamalla kiinteistöllä, josta tehdään erillinen maanvuokrasopimus tämän luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä.

4. LUOVUTETTAVAN APPORTTIOMAISUUDEN ARVO JA VASTIKE

Apporttiomaisuutena luovutettava Rakennus on arvostettu seuraavasti:

Joroisten Terveysasema

2 700 000 €

Luovutuksensaaja laskee liikkeelle tuhat kaksisataa (1 200) kappaletta yhtiön uusia osakkeita, jotka Luovuttaja merkitsee tämän luovutuskirjan allekirjoituksin. Osakkeiden merkintähinta maksetaan tällä luovutuskirjalla yksilöidyllä apportiomaisuudella. Uusien liikkeelle laskettavien osakkeiden merkintähinta 2 700 000 euroa kirjataan Luovutuksensaajan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osapuolet toteavat, että tällä luovutuskirjalla luovutettavalla apportiomaisuudella on Luovutushetkellä vähintään merkittäviä yhtiön uusia osakkeita vastaava arvo Luovutuksensaajalle.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistus- ja hallintaoikeus apportiomaisuutena luovutettavaan Rakennukseen siirtyy Luovutuksensaajalle 1.1.2026 ("Luovutushetki").

6. VARAINSIIRTOVERO

Varainsiirtoverovelvollisuus määräytyy varainsiirtoverolain (931/1996) mukaan. Luovutuksesta ei suoriteta varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös (1191/2023).

Luovuttaja ja Luovutuksensaaja vakuuttavat tämän luovutuskirjan allekirjoituksin, että varainsiirtoverolain 43 a §:n edellytykset varainsiirtoveron verovapaudesta täyttyvät.

7. VASTUU HOITO- JA YLLÄPITOKUSTANNUKSISTA SEKÄ MUISTA MAKSUISTA

Luovuttaja vastaa Apportiomaisuutena luovutettavaan Rakennukseen liittyvistä vastuista ja velvoitteista, Rakennuksen hoito- ja ylläpitokustannuksista sekä muista maksuista, jotka kohdistuvat Luovuttajan omistusaikaan.

Luovutuksensaaja vastaa Luovutushetken jälkeiseen aikaan kohdistuvista Rakennukseen liittyvistä vastuista ja velvoitteista, hoito- ja ylläpitokustannuksista sekä muista maksuista mukaan lukien Luovutushetken mukainen päivä.

Luovutuksensaaja vastaa Rakennusta koskevista veroista ml. kiinteistöverosta ja muista mahdollisista julkisoikeudellisista maksuista Rakennuksen Luovutushetkestä eteenpäin.

8. OIKEUS RAKENNUKSEN TUOTTOIHIN

Luovuttaja on oikeutettu Rakennukseen liittyviin tuottoihin, jotka kohdistuvat Luovutushetkeä edeltävään aikaan riippumatta tuottojen laskutus- tai maksuhetkestä.

9. VAARANVASTUU

Luovuttaja vastaa Rakennukselle aiheutuvista vahingoista Luovutushetkeen asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Luovutuksensaajalle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka luovutuksen jälkeen aiheutuu Rakennukselle tulipalon, myrskyn tai muun Osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

10. APPORTTIOMAISUUTEEN JA ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN JA SEKÄ APPORTTIOMAISUUDESTA ANNETUT TIEDOT

10.1 Yleistä

Luovutuksensaaja on tutustunut huolellisesti apporttiomaisuutena luovutettavaan Rakennukseen sekä siihen liittyviin asiakirjoihin ja todennut niiden vastaavan niistä annettuja tietoja.

10.2 Rakennuksen kunto

Apporttiomaisuutena luovutettavaa Rakennus luovutetaan siinä kunnossa kuin se on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Rakennus on pääosin ikäänsä vastaavissa kunnoissa.

Luovutuksensaaja on tutustunut seuraaviin Rakennusta koskeviin asiakirjoihin ja on tietoinen niiden sisällöstä:

- Lainhuutotodistus
- Rasitustodistus
- Kiinteistörekisteriote
- Kaavakartta ja -määräykset
- Rakennusta koskeva vuokrasopimus
- Rakennuksessa tehty ja tulevat kunnossapitotoimet

Luovuttaja ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että Rakennuksen osalta olisi olemassa rakentamissääntelyyn perustuvia täyttämättä olevia velvoitteita. Kaikki Rakennuksen osalta tarvittavat luvat ja viranomaispäätökset ovat voimassa ja niitä koskevissa hakemuksissa ilmoitetut tiedot ovat olleet oikeita. Lisäksi rakennuksen osalta tarvittavat määräaikaistarkastukset on suoritettu ajallaan ja niissä mahdollisesti havaitut virheet ja puutteet on asianmukaisesti korjattu tai ne tullaan korjaamaan myyjän toimesta.

Rakennusta koskevat tarkemmat tiedot ilmenevät rakennuskohtaisesta liitteestä (liite 1), jossa on tarkemmin kuvattu rakennuksessa tehty ja tiedossa olevat tulevat kunnossapitotoimet.

Luovutuksensaaja ilmoittaa, että sillä ei ole vaatimuksia Rakennuksen kuntoon liittyen.

Luovuttaja ei myöskään vastaa mahdollisista rakennuksen kuntoon liittyvistä virheistä tai puutteista riippumatta siitä ovatko olleet tiedossa vai johtuvatko ne salaisista tai piilevistä virheistä.

10.3 Vuokrasopimukset

Luovutettava rakennus sijaitsee Joroisten kunnan omistamalla maa-alueella, josta tehdään erillinen maanvuokrasopimus tämän luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä vuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Luovutuksensaaja on allekirjoittanut vuokrasopimuksen tämän apporttiluovutuksen kohteena olevaan Rakennukseen Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa 1.1.2026 alkaen.

10.4 Liittymäsopimukset

Luovuttajan nimissä olevat siirtokelpoiset liittymäsopimukset niihin perustuvine oikeuksineen siirtyvät osana Rakennusta Luovutuksensaajalle ilman eri korvausta. Luovutuksensaaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirroista sopimuksen toisille osapuolille. Liittymistä on laadittu erillinen yhteenveto (liite 2).

10.5 Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kiinteistöön, jolla Rakennus sijaitsee, kohdistuu rasitustodistuksen mukaiset kiinnitykset ja rasitukset.

10.6 Rasitteet, käyttöoikeudet ja rajoitukset

Kiinteistöön, jolla Rakennus sijaitsee, kohdistuvat rasitteet käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät kiinteistöjen kiinteistörekisteriotteilta.

Rakennukseen tai kiinteistöön, jolla Rakennus sijaitsee, ei kohdistu muita rasitteita, yhteisjärjestelyjä, käyttöoikeuksia tai muita kolmansien osapuolten oikeuksia taikka täyttämättömiä viranomaisvelvoitteita kuin kiinteistörekisteriotteista ilmenee. Lisäksi kiinteistö, jolla Rakennus sijaitsee, on oikeutettu kaikkiin niiden nykyisen käytön edellyttämiin kulkuoikeuksiin ja mahdollisiin muihin rasitteisiin.

10.7 Irtain omaisuus

Tätä luovutusta ei seuraa muuta irtainta omaisuutta kuin mitä tässä luovutuskirjassa tai sen liitteissä on todettu.

11. ARVONLISÄVEROLAIN MUKAISET KIINTEISTÖINVESTOINNIT

Luovutuksensaaja vakuuttaa, että se hankkii Rakennuksen liiketoimintaansa.

Luovutuksen yhteydessä Luovuttaja on antanut Luovutuksensaajalle arvonlisäverolain 209 k §:n (399/2012) mukaisen selvityksen kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennyksistä.

Luovuttaja ja Luovutuksensaaja katsovat, että edellä esitetyn johdosta arvonlisäverolain 121 e §:ssä (1061/2007) mainitut edellytykset täyttyvät, jolloin arvonlisäverolain 11 luvussa tarkoitetut kiinteistöinvestointien vähennysten tarkistusten oikeus- ja velvollisuus siirtyvät luovutuksen yhteydessä Luovutuksensaajalle.

12. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISU

Tähän luovutuskirjaan ja sen mukaiseen apportiomaisuuden luovutukseen sovelletaan Suomen lakia.

Kaikki tästä luovutuskirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli Osapuolet eivät pääse asiassa neuvotteluratkaisuun, ratkaistaan erimielisyydet ensiasteena Itä-Suomen käräjäoikeudessa.

13. SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä luovutuskirja on allekirjoitettu sähköisesti.

JOROISTEN KUNTA

JOROISTEN VUOKRAKIINTEISTÖT OY

Jaakko Kuronen
kunnanjohtaja

Minna Pöntinen
toimitusjohtaja

LIITTEET

1. Rakennuksessa tehdyt ja tulevat kunnossapitotoimet
2. Siirtyvät liittymät