

KAUPPAKIRJA

1. OSAPUOLET

Joroisten kunta
Y-tunnus 0207112-7
Lentoasemantie 130
79600 Joroinen

Myöhemmin "Myyjä"

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

Myöhemmin "Ostaja"

Myöhemmin Myyjä ja Ostaja kumpikin erikseen myös "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet"

2. KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Joroisten kunnanvaltuusto on 17.3.2025 päättänyt kokouksessaan kunnan omistamien Sote- ja teollisuuskiinteistöjen yhtiöittämisestä. Tällä kauppakirjalla Joroisten kunta myy jäljempänä tässä kauppakirjassa yksilöidyt rakennukset Joroisten Vuokrakiinteistöt Oy:lle. Tarkoituksena on, että myytävien rakennusten maapohjat jäävät Myyjän omistukseen ja Ostaja tulee vuokraamaan myytävien rakennusten maapohjat.

3. KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Joroisten kunnan seuraavilla kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset:

Joroisten Palotalo

Kiinteistöllä 171-402-11-69, osoitteessa Urheilukatu 39, 79600 Joroinen sijaitseva, vuonna 1995 rakennettu Joroisten Paloasema kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on 747 m² ja tilavuus 3503 m³.

OC-System Oy halli

Kiinteistöllä 171-402-25-20, osoitteessa Työkuja 4, 79600 Joroinen sijaitseva, vuonna 1980 rakennettu teollisuusrakennus kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on 3365 m² ja tilavuus 19780 m³.

Yritystalo

Kiinteistöllä 171-403-1-176, osoitteessa Kuopiontie 17, 79600 Joroinen sijaitseva, vuonna 2019 rakennettu hallirakennus kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on 951 m² ja tilavuus 7389 m³.

Yrittäjähalli

Kiinteistöllä 171-402-25-20, osoitteessa Työkuja 6, 79600 Joroinen sijaitseva, vuonna 1987 rakennettu hallirakennus kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on 971 m² ja tilavuus 3880 m³.

Hakkaraisen halli

Kiinteistöllä 171-402-1-119, osoitteessa Uusitie 10, 79600 Joroinen sijaitseva, vuonna 1997 rakennettu hallirakennus kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on 680 m².

Alufer Oy

Kiinteistöllä 171-402-21-12, osoitteessa Teollisuustie 10, 79600 Joroinen sijaitseva, vuonna 2010 rakennettu teollisuusrakennus kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen mukana lukien ko. kiinteistöllä teollisuusrakennuksen kupeessa sijaitseva 2019 rakennettu pressuhalli. Rakennuksen pinta-ala on 2047 m² ja tilavuus 14590 m³.

Tämä kauppakirja koskee kaupan kohteena olevien rakennusten luovutusta ja samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tehtävillä erillisillä maanvuokrasopimuksilla Ostajalle perustetaan vuokraoikeus edellä mainittuihin Myyjän omistamiin kiinteistöihin, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat.

4. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta jakautuu seuraavasti:

Joroisten Palotalo:	500 000,00 euroa
OC-System Oy halli:	480 000,00 euroa
Yritystalo:	320 000,00 euroa
Yrittäjähalli:	70 000,00 euroa
Hakkaraisen halli:	200 000,00 euroa
Alufer Oy:	730 000,00 euroa

Rakennusten kauppahinta yhteensä on kaksimiljoonaasatatuhatta-kahdeksansataaneljatoista (2 300 000,00) euroa.

Kauppahinta jää kokonaisuudessaan velaksi erillisen liitteenä 1 olevan velkakirjan mukaisin ehdoin.

Kauppahinta ei ole miltään osin pinta-alaperusteinen. Rakennusten pinta-alaa ei ole tarkistusrajoitettu ja kaupan kohteiden pinta-alat voivat poiketa tässä kauppakirjassa esitetystä.

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) mukaan.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena oleviin rakennuksiin siirtyy Ostajalle 1.1.2026 ("Luovutushetki").

6. VARAINSIIRTOVERO

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

7. VASTUU HOITO- JA YLLÄPITOKUSTANNUKSISTA SEKÄ MUISTA MAKSUISTA

Myyjä vastaa luovutettaviin rakennuksiin liittyvistä vastuista ja velvoitteista, rakennusten hoito- ja ylläpitokustannuksista sekä muista maksuista, jotka kohdistuvat Myyjän omistusaikaan.

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

Ostaja vastaa Rakennuksia koskevista veroista ml. kiinteistöverosta ja muista mahdollisista julkisoikeudellisista maksuista rakennusten Luovutushetkestä eteenpäin.

8. OIKEUS RAKENNUSTEN TUOTTOIHIN

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

9. VAARANVASTUU

Myyjä vastaa rakennuksille aiheutuvista vahingoista Luovutushetkeen asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka luovutuksen jälkeen aiheutuu rakennukselle tulipalon, myrskyn tai muun Osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

10. KIINNITYKSET JA MUUT RASITUKSET

Kiinteistöihin, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat, kohdistuvat rasi-
tustodistusten mukaiset kiinnitykset ja rasitukset.

11. RASITTEET, KÄYTTÖOIKEUDET JA RAJOITUKSET

Kiinteistöihin, jolla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat, kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät kiinteistöjen kiinteistörekisteriotteilta.

Luovutettaviin rakennuksiin tai kiinteistöön, joilla luovutettavat rakennukset sijaitsevat, ei kohdistu muita rasitteita, yhteisjärjestelyjä, käyttöoikeuksia tai muita kolmansien osapuolten oikeuksia taikka täyttämättömiä viranomaisvelvoitteita kuin kiinteistörekisteriotteista ilmenee. Lisäksi kiinteistö, jolla luovutettavat rakennukset sijaitsevat, on oikeutettu kaikkiin niiden nykyisen käytön edellyttämiin kulkuoikeuksiin ja mahdollisiin muihin rasitteisiin.

12. RAKENNUKSIIN JA ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN JA SEKÄ RAKENNUKSISTA ANNETUT TIEDOT

12.1 Rakennusten kunto ja siihen tutustuminen

Ostaja on tutustunut huolellisesti rakennuksiin sekä niihin liittyviin asiakirjoihin ja todennut niiden vastaavan niistä annettuja tietoja.

Ostaja on tutustunut seuraaviin kutakin rakennusta koskeviin asiakirjoihin ja on tietoinen niiden sisällöstä:

- Lainhuutotodistus
- Rasiustodistus
- Kiinteistörekisteriote
- Kaavakartta ja -määräykset
- Rakennuksia koskevat vuokrasopimukset
- Rakennuksissa tehdyt ja tulevat kunnossapitotoimet

Rakennukset luovutetaan siinä kunnossa kuin se on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

Myyjä ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että rakennusten osalta olisi olemassa rakentamissääntelyyn perustuvia täyttämättä olevia velvoitteita. Kaikki rakennusten 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.

Rakennuksia koskevat tarkemmat tiedot ilmenevät liitteestä 2, jossa on lueteltu tehdyt kunnossapitotoimet sekä tiedossa olevat tulevat kunnossapitotoimet

Ostajalla on ollut mahdollisuus tarkastaa kaupan kohde haluamassaan laajuudessa ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Ostaja ilmoittaa, että sillä ei ole vaatimuksia rakennusten kuntoon liittyen.

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

12.2 Vuokrasopimukset

Maanvuokrasopimukset

Kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat Joroisten kunnan omistamilla maa-alueilla, josta tehdään erilliset maanvuokrasopimukset Osapuolten välillä tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä maanvuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Vuokrasopimukset

Kaupan kohteena oleviin rakennuksiin kohdistuu voimassa olevat vuokrasopimukset, jotka siirtyvät kaupan mukana Ostajalle sopimusten mukaisin ehdoin. Ostaja on tutustunut rakennuksia koskeviin vuokrasopimuksiin ja on tietoinen niiden ehdoista.

12.3 Liittymäsopimukset

Myyjän nimissä olevat siirtokelpoiset liittymäsopimukset niihin perustuvine oikeuksineen siirtyvät osana rakennuksia Ostajalle ilman eri korvausta. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirroista sopimusten toisille osapuolille. Siirtyvät liittymäsopimukset on lueteltu liitteessä 3.

13. ARVONLISÄVEROLAIN MUKAISET KIINTEISTÖINVESTOINNIT

Ostaja vakuuttaa, että se hankkii rakennukset liiketoimintaansa.

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

Myyjä ja Ostaja 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 Ostajalle.

14. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISU

Tähän kauppakirjaan ja sen mukaiseen kauppaan sovelletaan Suomen lakia.

Kaikki tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli Osapuolet eivät pääse asiassa neuvotteluratkaisuun, ratkaistaan erimielisyydet ensiasteena Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

15. SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä kauppakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

JOROISTEN KUNTA

JOROISTEN VUOKRAKIINTEISTÖT OY

Jaakko Kuronen
kunnanjohtaja

Minna Pöntinen
toimitusjohtaja

LIITTEET

1. Velkakirja
2. Rakennuksissa tehdyt ja tulevat kunnossapitotoimet
3. Siirtyvät liittymät