

VUOKRAOIKEUDEN JA RAKENNUKSEN KAUPPAKIRJA

Tämä vuokraoikeuden ja rakennuksen 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 KAUPAN KOHDE

2.1 Maanvuokraoikeus

Kaupan kohteena on maanvuokraoikeus Iisalmen kaupungissa kiinteistöllä nro: 140-5-19-1 sijaitsevaan alueeseen ja omistusoikeus 3.040 m²:n suuruisella vuokra-alueella sijaitsevaan rakennukseen ja mahdollisiin rakennelmiin ("**Kaupan Kohde**"). Vuokra-alue on merkitty 24.2.2005 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen (liite 1) liitteenä olevaan karttaan.

Kaupan Kohteen laitostunnus on 140-5-19-1-L2. Kaupan Kohdetta koskeva **.....2023** päivätty vuokraoikeustodistus on tämän Kauppakirjan liitteenä 2.

2.2 Rakennukset

Vuokra-alueella sijaitsee Myyjän omistama rakennus, jossa toimii eläinklinikka. Rakennuksen huoneala on noin 490 m².

Myyjän ja vuokra-alueen vuokranantajan välillä on 24.2.2005 allekirjoitettu sopimus eläinklinikkarakennuksen ylläpitoon ja käyttöön liittyvästä yhteistoiminnasta ("**Yhteistoimintasopimus**"). Ostaja on tutustunut liitteenä 3 olevaan Yhteistoimintasopimukseen, joka siirtyy tämän Kauppakirjan mukaisessa kaupassa Ostajalle. Myyjä vakuuttaa, että Yhteistoimintasopimuksen siirrolle tämän Kauppakirjan mukaisesti on toisen sopijapuolen, Savonia-ammattikorkeakoulu oy:n (y-tunnus 2629463-3) suostumus.

2.3 Irtain omaisuus, siirtyvät sopimukset

Tällä Kauppakirjalla ei luovuteta irtainta omaisuutta.

[Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupan Kohteessa harjoitettu toiminta siirtyy Ostajan vastuulle (isäntävastuukuntamallilla) 1.1.2023 klo 00.02. Tässä yhteydessä Ostajalle siirtyy myös kaikki toimintaan liittyvä Kaupan Kohteessa oleva irtain omaisuus.]

Tämän Kauppakirjan mukaisessa kaupassa Ostajalle siirtyvät kaikki Kaupan Kohdetta koskevat sopimukset oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Siirtyvät sopimukset on lueteltu liitteessä 4.

Mikäli jonkun sopimuksen 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 4, voidaan sopimukset siirtää Ostajalle myöhemminkin edellyttäen, että sopimus on siirrettävissä. Ellei sopimus ole siirrettävissä, menetellään yksittäisen sopimuksen osalta edellä tässä kohdassa 2.3 kuvatulla tavalla.

3 KAUPPAHINTA JA KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Kaupan Kohteen kauppahinta on **339.865 euroa**. Kaupan Kohde on arvostettu perustuen arvioon kohdan 2 mukaiseen Kaupan Kohteeseen kuuluvan 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 KAUPAN KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN, RASITUKSET JA RASITTEET

Ostaja on tutustunut Kaupan Kohdetta koskeviin ja tämän Kauppakirjan liitteiksi otettuihin asiakirjoihin, joita ovat

- maanvuokrasopimus (liite 1),
- **...2023** päivätty vuokraoikeustodistus (liite 2),
- Yhteistoimintasopimus (liite 3),
- luettelo siirtyvistä sopimuksista (liite 4),
- laitosta 140-5-19-1-L2 koskeva, **...2023** päivätty rasitustodistus (liite 5),
- kiinteistöä 140-5-19-1 koskeva, **...2023** päivätty rasitustodistus (liite 6), ja

- .2023 päivätty kiinteistörekisteriote (liite 7).

Ostaja on tarkastanut Kaupan Kohteen sekä todennut sen vastaavan edellä tässä kohdassa 6 lueteltuja 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.

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. Ostaja vastaa vuoden 2023 kiinteistöverosta.

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

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

8 KAAVOITUS

Ostaja on selvillä Kaupan Kohteena olevan vuokra-alueen ja sen lähialueen kaavoitus-tilanteesta.

9 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 9 nojalla, Osapuolilla ei ole minkäänlaista korvausvelvollisuutta puolin eikä toisin purkamisesta Osapuolille aiheutuvista kustannuksista. Kaupan purkautuessa Ostajan Myyjälle maksama kauppahintasuoritus palautetaan viipymättä.

10 MUUT EHDOT

10.1 Maanvuokraoikeuden siirto

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan maanvuokraoikeuden siirrosta vuokranantajalle Savonia-ammattikorkeakoulu oy:lle kolmen (3) kuukauden kuluessa saannosta sekä hakemaan oikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta.

10.2 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. 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.

10.3 Kulut

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

10.4 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.

10.5 Tiedonannot

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

10.6 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.

11 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Kauppakirjaa on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

lisälmessa kuuta 2023

Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä

Iisalmen kaupunki

[Allekirjoittajan nimi]

[Allekirjoittajan nimi]

[Allekirjoittajan asema]

[Allekirjoittajan asema]

LIITTEET

- Liite 1 Maanvuokrasopimus 24.2.2005
- Liite 2 Vuokraoikeustodistus
- Liite 3 Sopimus eläinklinikkarakennuksen ylläpitoon ja käyttöön liittyvästä yhteistoiminnasta 24.2.2005
- Liite 4 Luettelo siirtyvistä sopimuksista
- Liite 5 Laitosta koskeva rasisustodistus
- Liite 6 Kiinteistöä koskeva rasisustodistus
- Liite 7 Kiinteistöä koskeva kiinteistörekisteriote