

KAUPPAKIRJA

1. OSAPUOLET

Kuopion kaupunki
Y-tunnus 0171450-7
PL 228 (Tulliportinkatu 31)
70101 Kuopio

Myöhemmin "Myyjä"

Kuopion Sotekiinteistöt Oy
Y-tunnus 3581757-1
c/o Kuopion kaupunki
PL 1097
70111 Kuopio

Myöhemmin "Ostaja"

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

2. KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Kuopion kaupunginvaltuusto on 20.10.2025 päättänyt kokouksessaan kaupungin omistamien Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittämisestä. Tällä kauppakirjalla Kuopion kaupunki myy jäljempänä tässä kauppakirjassa yksilöidyt rakennukset Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle. Kiinteistöjen maapohjat jäävät Myyjän omistukseen ja Myyjä tulee vuokraamaan ne Ostajalle.

3. KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kuopion kaupungin seuraavilla kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset:

Leväsen palvelukeskus

Kiinteistöllä 297-24-40-3, osoitteessa Leväsentie 27, 70780 Kuopio sijaitseva Leväsen palvelukeskus kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on n. 4 642 m².

Nilsin palvelukeskus

Kiinteistöllä 297-50-78-7, osoitteessa Syvärintie 22, 73300 Nilsinä Kuopio sijaitseva Nilsin palvelukeskus kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on n. 4 599 m².

Kaupan kohteena ovat em. rakennukset myöhemmin yhdessä "Rakennukset" ja erikseen "Rakennus".

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 ovat Rakennukset sijaitsevat.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Nilsiän palvelukeskuksen kiinteistöllä 297-50-78-7 sijaitsee myös Nilsiän terveysasema, joka siirtyy samassa yhteydessä erillisellä apporttiomaisuuden luovutuskirjalla Ostajalle.

4. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta jakautuu seuraavasti:

Leväsen palvelukeskus	5 600 000,00 euroa
Nilsiän palvelukeskus	4 300 000,00 euroa.

Rakennusten kauppahinta yhteensä on yhdeksänmiljoonaa yhdeksänsataatuhatta (9 900 000,00) euroa.

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

Kauppahinta ei ole miltään osin pinta-alaperusteinen. Rakennusten pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu 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. RAKENNUKSIIN JA ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN JA SEKÄ RAKENNUKSISTA ANNETUT TIEDOT

10.1 Rakennusten kunto ja rakennuksiin tutustuminen

Ostaja on tutustunut huolellisesti Rakennuksiin sekä niihin liittyviin asiakirjoihin ja todennut niiden vastaavan niistä annettuja tietoja. Rakennuksia koskevat tarkemmat tiedot ilmenevät liitteestä 2, johon on listattu Rakennuksia koskevat oleelliset tiedot kuten tehdyt kuntotarkastukset muut vastaavat tiedot Rakennuksista. Ostaja on tutustunut Rakennusten sijaintikiinteistöjen lainhuutotodistuksiin, kiinteistörekisteriotteisiin sekä rasiustodistuksiin.

Ostajalla on ollut mahdollisuus tarkastaa kaupan kohde haluamassaan laajuudessa ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja Rakennukset luovutetaan siinä kunnossa kuin se on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä. 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.

10.2 Rasitteet, käyttöoikeudet ja rajoitukset

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

10.3 Vuokrasopimukset

Maanvuokrasopimukset

Kaupan kohteena ovat Rakennukset sijaitsevat Kuopion kaupungin omistamilla maa-alueilla, josta tehdään erilliset maanvuokrasopimukset Osapuolten välillä tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä maanvuokrasopimuksista tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Vuokrasopimukset

Kaupan yhteydessä ei siirry voimassa olevia vuokrasopimuksia, vaan Ostaja allekirjoittaa uudet vuokrasopimukset Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa.

10.4 Liittymäsopimukset

Myyjän nimissä ovat 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.

10.5 Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

11. 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.

12. 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.

13. SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä kauppakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

KUOPION KAUPUNKI

KUOPION SOTEKIINTEISTÖT OY

etunimi sukunimi
asema

Mika Mäkäraäinen
hallituksen puheenjohtaja

LIITTEET

1. Velkakirja
2. Rakennuksia koskevat tiedot
3. Siirtyvät liittymät