

APPORTTIOMAISUUDEN LUOVUTUSKIRJA

1. OSAPUOLET

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

Myöhemmin "Luovuttaja"

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

Myöhemmin "Luovutuksensaaja"

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

2. LUOVUTUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kuopion kaupunginvaltuusto on 20.10.2025 päättänyt kokouksessaan kaupungin omistamien Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittämisestä. Tällä luovutuskirjalla Kuopion kaupunki luovuttaa jäljempänä tässä luovutuskirjassa yksilöidyt rakennukset apporttiomaisuutena Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle. Kiinteistöjen maapohjat jäävät Luovuttajan omistukseen ja Luovuttaja tulee vuokraamaan ne Luovutuksensaajalle.

Luovutuksensaaja on tarjonnut Luovuttajalle merkittäväksi Kuopion Sotekiinteistöt 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 Kuopion kaupungin seuraavilla kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset:

Hevoshaan asuntola, Juankoski

Kiinteistöllä 174-401-14-249 osoitteessa Uudispellontie 4, 73500 Juankoski sijaitseva Hevoshaan asuntola kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on n. 250 m².

Hevoshaan toimintakeskus, Juankoski

Kiinteistöllä 174-401-14-249 osoitteessa Uudispellontie 2, 73500 Juankoski sijaitseva Hevoshaan toimintakeskus kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on n. 540 m².

Maljapuron palvelukoti, Kuopio

Kiinteistöllä 297-2-3-5 osoitteessa Museokatu 16, 70100 Kuopio sijaitseva Maljapuron palvelukoti kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on n. 1 400 m².

Terveysasema, Karttula

Kiinteistöllä 297-474-41-2 osoitteessa Hoitotie 20, 72100 Karttula sijaitseva Karttulan terveysasema kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on n. 3 469 m².

Terveysasema, Maaninka

Kiinteistöllä 476-402-12-257 osoitteessa Satamatie 10, 71750 Maaninka sijaitseva Maaningan terveysasema kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on n. 879 m². Lisäksi Luovutuksensaajalle vuokrataan 90 m² lisäalue kiinteistöstä 476-402-12-435.

Terveysasema, Nilsinä

Kiinteistöllä 297-50-78-7 osoitteessa Pisantie 10, 73300 Nilsinä sijaitseva Nilsin terveysasema kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on n. 2 494 m².

Terveysasema, Vehmersalmi

Kiinteistöllä 297-42-13-1 osoitteessa Vehmersalmenkatu 10, 71310 Vehmersalmi sijaitseva Vehmersalmen terveysasema kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on n. 589 m².

Toimintakeskus Koivikko, Nilsinä

Kiinteistöllä 297-50-41-2 osoitteessa Vanhankirkontie 11, 73300 Nilsinä sijaitseva Toimintakeskus Koivikko kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen. Rakennuksen pinta-ala on n. 442 m².

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

Luovutettavat Rakennukset sijaitsevat Luovuttajan omistamilla kiinteistöillä, joista tehdään erilliset maanvuokrasopimukset tämän luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Rakennusten pinta-alat ovat arvioita eikä Luovuttaja vastaa ilmoitetuista pinta-aloista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Nilsin terveysaseman kiinteistöllä 297-50-78-7 sijaitsee myös Nilsin palvelukeskus, joka siirtyy samassa yhteydessä erillisellä kauppakirjalla Luovutuksensaajalle.

4. LUOVUTETTAVAN APPORTTIOMAISUUDEN ARVO JA VASTIKE

Apporttiomaisuutena luovutettavat Rakennukset on arvostettu seuraavasti:

Hevoshaan asuntola, Juankoski	160 000,00 euroa
Hevoshaan toimintakeskus, Juankoski	320 000,00 euroa
Maljapuron palvelukoti, Kuopio	1 700 000,00 euroa

Terveysasema, Karttula	1 900 000,00 euroa
Terveysasema, Maaninka	700 000,00 euroa
Terveysasema, Nilsinä	3 400 000,00 euroa
Terveysasema, Vehmersalmi	530 000,00 euroa
Toimintakeskus Koivikko, Nilsinä	310 000,00 euroa

Näin ollen apporttiomaisuutena luovutettavien Rakennusten arvo yhteensä on yhdeksänmiljoonaa kaksikymmentätuhatta (9 020 000,00) euroa.

Luovutuksensaaja laskee liikkeelle sata (100) kappaletta yhtiön uusia osakkeita, jotka Luovuttaja merkitsee tämän luovutuskirjan allekirjoituksin. Osakkeiden merkintähinta maksetaan tällä luovutuskirjalla yksilöidyllä apporttiomaisuudella. Uusien liikkeelle laskettavien osakkeiden merkintähinta 9 020 000,00 euroa kirjataan Luovutuksensaajan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osapuolet toteavat, että tällä luovutuskirjalla luovutettavalla apporttiomaisuudella on Luovutushetkellä vähintään merkittäviä yhtiön uusia osakkeita vastaava arvo Luovutuksensaajalle.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistus- ja hallintaoikeus apporttiomaisuutena luovutettaviin Rakennuksiin 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 Apporttiomaisuutena luovutettaviin Rakennuksiin liittyvistä vastuista ja velvoitteista, Rakennusten hoito- ja ylläpitokustannuksista sekä muista maksuista, jotka kohdistuvat Luovuttajan omistusaikaan.

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

Luovutuksensaaja vastaa Rakennuksia koskevista veroista ml. kiinteistöverosta ja muista mahdollisista julkisoikeudellisista maksuista Rakennusten Luovutushetkestä eteenpäin.

8. OIKEUS RAKENNUKSEN TUOTTOIHIN

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

9. VAARANVASTUU

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

10. APPORTTIOMAISUUTEEN JA ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN JA SEKÄ APPORTTIOMAISUUDESTA ANNETUT TIEDOT

10.1 Rakennusten kunto ja rakennuksiin tutustuminen

Luovutuksensaaja on tutustunut huolellisesti Rakennuksiin sekä niihin liittyviin asiakirjoihin ja todennut niiden vastaavan niistä annettuja tietoja. Rakennuksia koskevat tarkemmat tiedot ilmenevät liitteestä 1, johon on listattu Rakennuksia koskevat oleelliset tiedot kuten tehdyt kuntotarkastukset muut vastaavat tiedot Rakennuksista. Luovutuksensaaja on tutustunut Rakennusten sijaintikiinteistöjen lainhuutotodistuksiin, kiinteistörekisteriotteisiin sekä rasisitustodistuksiin.

Luovutuksensaajalla on ollut mahdollisuus tarkastaa luovutuksen kohteena olevat Rakennukset haluamassaan laajuudessa ja Rakennukset luovutetaan siinä kunnossa kuin ne ovat tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Luovutuksensaaja ilmoittaa, että sillä ei ole vaatimuksia Rakennusten 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.

10.2 Rasiitteet, käyttöoikeudet ja rajoitukset

Kiinteistöihin, joilla luovutuksen kohteena olevat rakennukset sijaitsevat, kohdistuvat rasiitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät kiinteistöjen kiinteistörekisteriotteilta.

10.3 Vuokrasopimukset

Maanvuokrasopimukset

Luovutettavat Rakennukset sijaitsevat Kuopion kaupungin omistamilla maa-alueilla, josta tehdään erilliset maanvuokrasopimukset Osapuolten välillä tämän luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä maanvuokrasopimuksista tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Vuokrasopimukset

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

10.4 Liittymäsopimukset

Luovuttajan nimissä olevat siirtokelpoiset liittymäsopimukset niihin perustuvine oikeuksineen siirtyvät osana Rakennuksia Luovutuksensaajalle ilman eri korvausta. Luovutuksensaaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirroista sopimuksen toisille osapuolille. Siirtyvät liittymäsopimukset on lueteltu liitteessä 2.

10.5 Irtain omaisuus

Tämän luovutuksen yhteydessä ei ole luovutettu irtainta omaisuutta, eikä sellaisen luovutuksesta ole tehty eri sopimustakaan.

11. ARVONLISÄVEROLAIN MUKAISET KIINTEISTÖINVESTOINNIT

Luovutuksensaaja vakuuttaa, että se hankkii Rakennukset 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 neuvotteluin. Mikäli Osapuolet eivät pääse asiassa neuvotteluratkaisuun, ratkaistaan erimielisyydet ensiasteena Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

13. SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä luovutuskirja on allekirjoitettu sähköisesti.

KUOPION KAUPUNKI

KUOPION SOTEKIINTEISTÖT OY

etunimi sukunimi
asema

Mika Mäkäraäinen
hallituksen puheenjohtaja

LIITTEET

1. Rakennuksia koskevat tiedot
2. Siirtyvät liittymät