

KAUPPAKIRJA

Keski-Suomen hyvinvointialueen

ja

Keski-Suomen Sairaskotisäätiö sr:n

välillä koskien

vuokraoikeutta sekä vuokramaalla sijaitsevan rakennuksen kauppaa

1. OSAPUOLET

1.1. Myyjä

Keski-Suomen Sairaskotisäätiö sr (y-tunnus 0668254-0), Keskussairaalantie 40, 40630 Jyväskylä

Jäljempänä "**Myyjä**"

1.2. Ostaja

Keski-Suomen hyvinvointialue, (y-tunnus 3221318-2), Hoitajantie 1, 40620 Jyväskylä

Jäljempänä "**Ostaja**"

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**"

2. KAUPAN KOHDE JA VUOKRASOPIMUKSET

2.1. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on (i) Myyjän ja Jyväskylän kaupungin väliseen 20.8.2013 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen ("**Maanvuokrasopimus**") perustuva maanvuokraoikeus (laitostunnus 179-7-110-3-L1) koskien 8.076 m² kokoista Jyväskylän kaupungissa osoitteessa Keskussairaalantie 40 sijaitsevaa kiinteistöä kiinteistötunnuksella 179-7-110-3 (jäljempänä "**Kiinteistö**") sekä Kiinteistön yhteiskuntatekniset liittymät ja (ii) Kiinteistöllä sijaitseva Myyjän omistama sairaskotirakennus, jonka rakennusoikeudesta on käytetty noin 5.231 k-m², sekä Myyjän omistama ko. rakennuksessa sijaitseva irtaimisto Allekirjoituspäivänä (rakennus ja ko. irtaimisto yhdessä "**Rakennus**") (Kiinteistön maanvuokraoikeus ja Rakennus yhdessä "**Kaupan kohde**"). Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupan kohteen Kauppahinta (määritelty jäljempänä) ei miltei osin ole pinta-ala perusteinen.

Kiinteistön vuokraoikeuteen kuuluu kauppakirjan allekirjoitushetkellä noin 469m² käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Tällä kauppakirjalla ei edellä mainitun lisäksi myydä mitään muuta omaisuutta.

20.8.2013 allekirjoitettu Maanvuokrasopimus on tämän kauppakirjan liitteenä 1.

2.2. Rakennuksen vuokrasopimukset

Rakennuksen tiloja koskien ei ole Täytäntöönpanopäivänä Ravintola Mirka Oy:n (y-tunnus 2392444-1) kanssa 28.2.2023 allekirjoitetun tilavuokrasopimuksen sekä Ostajan kanssa 3.6.2020 allekirjoitetun vuokrasopimuksen lisäksi voimassa olevia tilavuokrasopimuksia, eikä Rakennuksen tilojen käyttöoikeutta ole muullakaan tavoin ko. vuokrasuhteiden lisäksi luovutettu kolmansille tahoille. Rakennuksen tiloja koskeva tilavuokrasopimus Ravintola Mirka

Oy:n kanssa päättyy 31.12.2024, XX.XX.2024 allekirjoitetun vuokrasuhteen päättämistä koskevan sopimuksen, joka on toimitettu Ostajalle, mukaisesti.

Osapuolet toteavat, että ne tulevat Allekirjoituspäivänä päättämään yhteisymmärryksessä Ostajan ja Myyjän välisen edellä tarkoitetun Rakennuksen tiloja koskevan vuokrasopimuksen. Osapuolet allekirjoittavat asiasta erillisen päättämissopimuksen.

3. KAUPPAHINTA JA MUUTOSTYÖSUUNNITELMAT

Kaupan Kohteen kauppahinta perustuu Osapuolten neuvotteluihin. Kaupan kohteen kauppahinta on yhteensä 3.700.000 euroa ("**Kauppahinta**").

Kauppahinta suoritetaan Myyjälle siten, että Ostaja:

- i. ottaa vastattavakseen ne kulut- ja kustannukset ("**Muutostyökustannukset**"), joita Osapuolten parhaan arvion mukaan syntyy siitä, että Kaupan kohde muutetaan teknisesti Ostajan toteuttamien vanhusten- ja vammaisten palveluiden (ml. kuntoutustoiminta) tuottamiseen paremmin soveltuvaksi ("**Muutostyöt**"); ja
- ii. suorittaa Myyjälle loppuosan Kauppahinnasta rahasuorituksena.

Osapuolet ovat arvioineet ja sopineet, että yllä kohdassa i. tarkoitetut Muutostyökustannukset ovat määrältään 1.600.000 euroa. Näin ollen Ostajan rahasuorituksena maksettavaksi Kauppahinnan osaksi jää 2.100.000 euroa.

Muutostyökustannukset huomioidaan osana Kauppahinnan suoritusta poikkeuksetta yllä yksilöidyn arvion mukaisena, ei Ostajalle lopulta Muutostöiden toteuttamisen johdosta toteutuneiden kustannuksen mukaisena. Ostajalla ei ole oikeutta kohdistaa Myyjää kohtaan vaateita Muutostöiden toteuttamisen johdosta toteutuneiden kustannusten perusteella eikä Myyjä myöskään miltään muilta osin vastaa Ostajalle sellaisista mahdollisista kuluista, joita Ostajalle syntyy Ostajan Kaupan Kohteessa suorittamista lisä-, muutos-, korjaus-, tai muistakaan vastaavista töistä ja/tai toimista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että koska osa Kauppahinnasta suoritetaan Myyjälle Muutostyökustannusten vastattavaksi ottamisella, velvoittaa Myyjä Ostajan suorittamaan Muutostyöt ilman aiheutonta viivytystä Kaupan täytäntöönpanon jälkeen.

Kauppahinnan rahasuorituksena maksettava osuus 2.100.000 euroa maksetaan kokonaisuudessaan Ostajan toimesta Myyjälle Myyjän ilmoittamalle pankkitilille kaupan täytäntöönpanon yhteydessä Allekirjoituspäivänä.

3.1. Muutostyösuunnitelmat

Myyjä (asiantuntijoiden avustuksella) on ennen Kauppakirjan allekirjoittamista valmistautunut Muutostöihin hankkimalla Muutostöitä koskevia suunnitelmia (mm. piirustukset, selvitysmateriaali ja muu suunnitteludokumentaatio, "**Muutostyösuunnitelmat**"). Ostaja on saanut tarpeelliseksi katsomansa mahdollisuuden tutustua Muutostyösuunnitelmiin ennen Kauppakirjan allekirjoittamista.

Osapuolet ovat sopineet, että Ostaja tulee tämän Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä lunastamaan omien Muutostöitä koskevien toimiensa tueksi Muutostyösuunnitelmat Myyjältä.

Muutostyösuunnitelmien hinta on 25.140 euroa (+alv). Suoritus maksetaan Ostajan toimesta Myyjälle Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä, Myyjän erikseen osoittamalle pankkitilille. Omistus- ja yksinoikeus Muutostyösuunnitelmiin siirretään Myyjältä Ostajalle ko. suorituksen tultua maksetuksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajan Muutostyösuunnitelmista Myyjälle maksamaa suoritusta ei katsota osaksi Kaupan kohteen Kauppahintaa.

4. KAUPPAKIRJAN ALLEKIRJOITUS JA KAUPAN TÄYTÄNTÖÖNPANO

4.1. Kauppakirjan allekirjoituspäivä

Tämän kauppakirjan allekirjoitus tapahtui [Ostajan / Myyjän toimitiloissa Jyväskylässä], XX.XX.2024 klo. XX.XX ("**Allekirjoituspäivä**").

4.2. Kaupan täytäntöönpano

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa toteutetaan Allekirjoituspäivänä.

4.3. Toimenpiteet Allekirjoituspäivänä

Allekirjoituspäivänä suoritetaan seuraavat toimenpiteet:

- a) Ostaja maksaa Kauppahinnan Myyjälle, Myyjän pankkitilille FI78 1581 3000 0316 16;
- b) Myyjä myy Kaupan kohteen rasitteista, vakuusoikeuksista ja muista kolmansien oikeuksista vapaina Ostajalle;
- c) Myyjä luovuttaa Ostajalle liitteenä 2 olevan XX sitoumuksen ja vahvistuksen koskien kaikkien Kiinteistön vuokraoikeuteen kohdistuvien vakuuksien peruuttamatonta vapauttamista kohdan [4.3](#) d) mukaisten Myyjän toimenpiteen johdosta;
- d) Myyjä maksaa tällä XX (y-tunnus: XX) olevan lainan, jonka vakuutena Kiinteistön vuokraoikeutta rasittavia kiinnityksiä (9 kappaletta) koskevat sähköiset panttikirjat ovat, ja ko. panttikirjat siirretään Ostajalle tai tämän osoittamalle taholle;
- e) Myyjä toimittaa Ostajalle alkuperäisen Maanvuokrasopimuksen ja Maanvuokrasopimus siirretään Ostajalle asianmukaisin siirtomerkinnöin;
- f) Myyjä toimittaa Ostajalle alkuperäisen Ravintola Mirka Oy:n vuokrasopimuksen ja vuokrasopimuksen mukaisen vuokravakuuden sekä edellä todettua vuokrasopimusta koskevan XX.XX.2024 allekirjoitetun vuokrasopimuksen päättämissopimuksen ja Ravintola Mirka Oy:n kanssa 28.2.2023 allekirjoitettu vuokrasopimus, ko. vuokrasopimuksen mukainen vuokravakuus sekä XX.XX.2024 allekirjoitettu vuokrasopimuksen päättämissopimus siirretään Ostajalle asianmukaisin siirtomerkinnöin;

- g) Osapuolet allekirjoittavat kauppakirjan liitteenä 3 olevan mallin mukaisen ilmoituksen Ravintola Mirka Oy:lle koskien vuokranantajan vaihtumista;
- h) Myyjä toimittaa Ostajalle siirtyvät Kaupan kohteeseen liittyvät asiakirjat ja aineiston (sisältäen Ostajalle siirtyvät Kaupan kohdetta koskevat voimassa olevat sopimukset, jotka on lueteltu liitteessä 4) sekä USB-tikun, jolle Aineisto (määritelty jäljempänä) on tallennettu;
- i) Ostaja lunastaa Myyjältä Muutostyösuunnitelmat kohdassa [3.1](#) tarkoitettu; ja
- j) Osapuolet allekirjoittavat näiden välistä eräitä Rakennuksen tiloja koskevaa tilavuokrasopimusta koskevan päättämissopimuksen.

Kaikki edellä esitetyt kaupan täytäntöönpanoon liittyvät toimenpiteet katsotaan tehdyiksi samanaikaisesti osana yhtä kauppaa, eikä yksittäisiä toimenpiteitä katsota tehdyiksi ennen kuin jokainen toimenpiteistä on saatettu loppuun tai toimenpiteestä on kokonaan luovuttu. Tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan katsotaan tulleen voimaan vasta, kun kaikki edellä mainitut toimenpiteet on tehty.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS JA VAARANVASTUUS

Kauppan kohteen hallinta- ja omistusoikeus sekä vaaranvastuu siirtyvät Myyjältä Ostajalle tämän kauppakirjan mukaisen kaupan täytäntöönpanon yhteydessä Allekirjoituspäivänä sen jälkeen, kun yllä kohdassa [4.3](#) tarkoitettujen Allekirjoituspäivän toimenpiteet ovat tulleet täysimääräisesti suoritetuiksi ja kauppa täten täytäntöönpannaksi.

6. KAUPAN MUUT EHDOT

6.1. Verot ja Kaupan kohteeseen kohdistuvat maksut sekä siitä syntyvät tuotot

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista julkisoikeudellisista- ja muista maksuista ja veroista, kuten Kiinteistön vuokraoikeuteen perustuvista vuokra-, hoito- ja ylläpitokustannuksista ja muista Maanvuokrasopimukseen perustuvista maksuista siltä osin, kun niiden peruste on ajalta ennen Allekirjoituspäivää (Allekirjoituspäivä mukaan lukien). Siltä osin, kun ko. maksujen tai verojen peruste on ajalta Allekirjoituspäivän jälkeen, vastaa niistä Ostaja. Osapuolella on oikeus laskuttaa ko. kustannuksia vastaava määrä toiselta Osapuolelta euro eurosta -periaatteella, mikäli Osapuolelle edellä tarkoitettuja toiselle Osapuolelle kuuluvia kustannusvastuita Allekirjoituspäivän jälkeen osoitettaisiin. Myyjä myös vakuuttaa Kaupan kohteen Allekirjoituspäivään saakka (Allekirjoituspäivä mukaan lukien), jonka jälkeen Kaupan kohteen vakuuttamisesta vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa Kaupan kohteen vuoden 2024 kiinteistöverosta.

Myyjä vastaa siitä, että kaikki Maanvuokrasopimukseen perustuvat maksut ja muut velvoitteet tulevat suoritetuksi siltä osin, kun ne perustuvat aikaan ennen Allekirjoituspäivää. Osapuolet ovat erikseen sopineet, että Myyjä vastaa Maanvuokrasopimuksen mukaisesta vuokrasta 01/2025 loppuun saakka. Myyjä vakuuttaa, että Myyjällä ei ole Allekirjoituspäivänä mitään Maanvuokrasopimukseen perustuvia täyttämättömiä velvoitteita tai avoimia vastuita Maanvuokrasopimuksen vuokranantajaa kohtaan.

Vastaavasti Myyjä saa hyväkseen kaikki Kaupan kohteesta syntyvät tuotot, joiden peruste on ajalta ennen Allekirjoituspäivää (Allekirjoituspäivä mukaan lukien). Siltä osin kuin tuottojen peruste on ajalta Allekirjoituspäivän jälkeen, saa ne hyväkseen Ostaja.

Tämän kauppakirjan tarkoittamasta Kaupan kohteen kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa Ostaja. Varainsiirtovero maksetaan soveltuvan sääntelyn mukaisesti Allekirjoituspäivän jälkeen, ennen maanvuokraoikeuden kirjaamista Ostajalle.

Ostaja ja Myyjä vastaavat kukin tahoillaan tämän kauppakirjan laatimiseen ja neuvotteluun liittyvistä omista kuluistaan.

6.2. Kaupan kohteen Tarkastus ja ominaisuudet, Ostajan vakuutukset

Ostaja vahvistaa, että se on neuvonantajineen saanut mahdollisuuden tehdä ja tehneensä Kaupan kohdetta koskien kaikki haluamansa tekniset-, ympäristölliset- (ESG), juridiset-, taloudelliset- ja verotukselliset tarkastukset sekä tarkastaneensa Kiinteistön ja Rakennuksen sekä Kaupan kohteessa sijaitsevan kirjallisen materiaalin haluamassaan laajuudessa fyysisillä kohdekäynneillä ennen Allekirjoituspäivää ("**Tarkastus**").

Tarkastukseen on toimitettu Osapuolille Allekirjoituspäivänä luovutetulta USB-tikulta ilmenevä asiakirja-aineisto, jonka lisäksi Ostajalle ja Ostajan neuvonantajille ja edustajille on annettu mahdollisuus esittää kysymyksiä Myyjälle asiakirja-aineistoa (ml. yllä tarkoitettu Kaupan kohteessa sijaitseva kirjallinen materiaali) koskien, ja Ostaja vakuuttaa saaneensa Myyjältä tätä tyydyttävät vastaukset esittämiinsä kysymyksiin (asiakirja-aineisto sekä Ostajan kysymykset ja Myyjän vastaukset yhdessä "**Aineisto**").

Ostaja on ammattimainen toimija ja tiedostaa sekä sitoutuu siihen, että allekirjoittamalla tämän kauppakirjan se ei luota pelkästään Myyjän tällä kauppakirjalla antamiin vakuutuksiin Kaupan kohteesta vaan myös (mukaan lukien, mutta ei rajoittuen) Aineistosta tekemäänsä itsenäiseen analyysiin, sekä toteuttamaansa yllä kuvattuun Aineiston Tarkastukseen.

Kaupan kohteessa ei katsota olevan Maakaaren tarkoittamaa Myyjän vastuulla olevaa virhettä siltä osin kuin Myyjän vakuutuksista poikkeava tai muutoin Kaupan kohteeseen liittyvä tosiasia, seikka tai tapahtuma on käynyt ilmi Aineistosta siten, että se on Ostajan tiedossa kauppakirjan Allekirjoituspäivänä tai Ostajan tai sen neuvonantajien olisi tullut huolellisen ja ammattimaisen kiinteistöalan toimijan ominaisuudessa kohtuudella tunnistaa kyseinen tosiasia, seikka tai tapahtuma ja ymmärtää sen muodostavan poikkeuksen vakuutuksiin ilman, että Ostajan on tullut yhdistää erillisistä toisiinsa liittymättömistä dokumenteista ilmeneviä tietoja. Näin ollen Ostaja sitoutuu olemaan esittämättä Myyjälle Kaupan kohdetta koskevia vaatimuksia edellä todetun kaltaisiin tosiasioihin, seikkoihin ja/tai tapahtumiin vedoten.

Osapuolet sopivat lisäksi nimenomaisesti, että Myyjä ei anna vakuutuksia Kaupan kohteen soveltuvuudesta Ostajan toimintaan, tulevista tuotoista, kustannuksista ja/tai Kaupan kohteeseen liittyvistä riskeistä, eikä vastaa sen puolesta esitetyistä oletuksista, ennusteista tai mielipiteistä Kaupan kohdetta koskien.

Muun muassa yllä todetuista syistä johtuen Osapuolet toteavat, että Ostaja hyväksyy Kaupan kohteen sellaisena kuin se on Allekirjoituspäivänä, huomioiden myös alla kohdassa [6.3](#) sovittu.

Ostaja vakuuttaa tutustuneensa ennen Allekirjoituspäivää Maanvuokrasopimukseen huolellisesti ja sitoutuu noudattamaan sopimuksen mukaisia ehtoja Täytäntöönpanopäivän jälkeen.

Myyjän ja sen taloudellisen neuvonantajan ennen Kauppakirjan tarkoittamaa kauppaa toimittamista Kaupan kohdetta koskevista myynti- ja tarjousmateriaaleista todetaan selvyden vuoksi Kaupan kohteen myyntiesitteessäkin todetusti, että Myyjä ja/tai Realtrust Oy (y-tunnus: 2801625-8) eivät ole vastuussa Kaupan kohteen myyntiesitteiden ja lisäksi toimitettujen muiden Kaupan kohteen tarjouspyyntömateriaalien sisällöstä ja/tai oikeellisuudesta, eivätkä ne vastaa missään määrin Ostajan ko. aineiston perusteella tekemistä toimista ja/tai päätöksistä tai näiden seurauksista. Ostaja on tarkastanut ko. materiaalien tietojen oikeellisuuden osana Tarkastusta.

6.3. Myyjän vakuutukset ja vastuut sekä vastuunrajoitus

6.3.1. Myyjän vastuut ja vastuunrajoitus sekä kolmannen osapuolen vaatimukset

Riippumatta siitä mitä muualla tässä kauppakirjassa on sovittu, Myyjä huolehtii ja vastaa kustannuksellaan siitä, että kohdissa 6.3.1-6.3.9 kuvatut vakuutukset ovat oikein ja paikkansapitäviä Allekirjoituspäivänä ja Täytäntöönpanopäivänä ja pitää Ostajan vapaana vastuista, jotka liittyvät kohdissa 6.3.1-6.3.9 kuvattuihin toimiin, seikkoihin, sopimuksiin ja olosuhteisiin, ja vastaa täysimääräisesti tuottamuksesta riippumatta näistä johtuvista tosiasiallisesti aiheutuneista välittömistä vahingoista siten, että vahinko korvataan kauppahinnan alennuksena. Selvyden vuoksi todetaan, että välittömäksi vahingoksi ei lueta Ostajalle mahdollisesti koituvaa vuokratuoton menetystä.

Myyjän yllä tarkoitettua vastuuta rajoitetaan kuitenkin seuraavasti:

- i. Myyjä ei ole vastuussa vahingosta, ellei vahingon/vahinkojen määrä ylitä neljäkymmentätuhatta (40.000) euroa. Mikäli Myyjän yllä tarkoitetuista vakuutusten rikkomuksista aiheutuvat vahingot ylittävät neljäkymmentätuhatta (40.000) euroa Myyjä korvaa vahingon/vahingot kokonaan ensimmäisestä eurosta alkaen eikä vain rajan ylittävältä osalta. Yksittäistä vakuutusten rikkomuksista aiheutuvaa vahinkoa, joka on vähemmän kuin neljätuhatta (4.000) euroa, ei oteta huomioon määritettäessä sitä, onko edellä mainittu raja ylittynyt rikkomuksiin liittyen. Samasta perusteesta johtuvat useat eri vahingot katsotaan tässä yhteydessä yhdeksi yksittäiseksi vahingoksi. Myyjän tämän kauppakirjan mukaisen vastuun enimmäismäärä on 10 %:a Kauppahinnasta.
- ii. Myyjän rikkomuksien osalta kaikki vaatimukset tulee esittää viimeistään neljän (4) kuukauden kuluessa Täytäntöönpanopäivästä, minkä jälkeen uusia korvausvaatimuksia ei voida enää esittää.
- iii. Myyjä ei ole vastuussa vahingosta tai siitä osasta vahinkoa, mikäli kolmas osapuoli (esimerkiksi vakuutusyhtiö) on tosiasiallisesti ja pätevästi suorittanut Ostajalle korvauksen vahinkoa koskien.
- iv. Myyjä ei ole vastuussa vahingosta siltä osin kuin Ostajalle koituu vahingosta tai vahingon aiheuttavista seikoista vastaavia välittömiä ja tosiasiallisia säästöjä tai nettomääräistä taloudellista hyötyä.

Siinä tapauksessa, että Ostaja tulee tietoiseksi sellaisesta kolmannen tahon vaatimuksesta, josta voisi seurata Myyjän vastuu kauppakirjan nojalla, Ostajan tulee:

- i. Ilmoittaa asiasta Myyjälle 30 arkipäivän kuluessa siitä päivästä, jolloin Ostaja sai kirjallisen ilmoituksen kyseisestä kolmannen tahon vaatimuksesta;
- ii. Mikäli Myyjä niin vaatii, antaa Myyjälle mahdollisuus osallistua omalla kustannuksellaan neuvotteluihin kolmannen osapuolen kanssa edellyttäen, että Myyjä sitoutuu korvaamaan kaikki tästä aiheutuvat kulut ja vahingot; ja
- iii. Antaa Myyjän edustajille ja/tai neuvonantajille riittävä pääsy Ostajan hallussa oleviin asiaan liittyviin tiloihin, asiakirjoihin ja rekistereihin (mukaan lukien tarvittavien kopioiden ottaminen) sekä antaa Myyjän edustajille ja/tai neuvonantajille mahdollisuus keskustella asiasta Ostajan edustajien kanssa, jotta Myyjän edustajat ja/tai neuvonantajat voivat tutkia esitettyjen vaatimusten ja niiden perusteiden asianmukaisuutta. Tässä kohdassa todetut toimet tulee kuitenkin toteuttaa hienotunteisesti ja niin, että toiminta ei aiheuta haittaa Ostajan arjen toiminnalle.

Mikäli Myyjä on suorittanut Ostajalle vaatimusten perusteella täyden korvauksen ja Ostajalla on oikeus edelleen hakea korvausta kolmannelta taholta niiden seikkojen perusteella, jotka ovat toimineet alkuperäisten vaatimusten perusteena, Ostajan tulee tällöin Myyjän pyynnöstä siirtää tämä oikeus Myyjälle.

6.3.2. *Myyjän tieto*

Myyjän tiedolla tarkoitetaan tässä kauppakirjassa Myyjän edustajan XX tiedossa Allekirjoituspäivänä ja/tai Täytäntöönpanopäivänä olevia Kaupan kohdetta koskevia tosiasioita, seikkoja ja tapahtumia ("**Myyjän Tieto**").

6.3.3. *Toimivalta*

Myyjä on oikeustoimikelpoinen ja Myyjä vastaa siitä, että sillä on oikeus myydä Kaupan kohde Ostajalle. Myyjällä on kaikki asianmukaiset päätökset ja valtuudet tämän kauppakirjan mukaisen kaupan toteuttamiseksi ja allekirjoittamiseksi. Tämä kauppakirja on sitova ja täytäntöön pantavissa Myyjää kohtaan.

Tämän kauppakirjan allekirjoittaminen ja kaupan toteuttaminen Myyjän toimesta ja tässä kauppakirjassa tarkoitettujen järjestelyjen toteuttaminen (i) ei riko Myyjää sitovia lakeja; ja (ii) ei edellytä suostumusta tai hyväksyntää sellaiselta taholta, jonka suostumusta tai hyväksyntää ei ole saatu.

6.3.4. *Maanvuokrasopimus, maanvuokraoikeus, Kiinteistö ja Rakennus*

Ostajalle on esitetty Aineistossa Allekirjoituspäivänä voimassa olevat ja ajantasaiset Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden vuokraoikeustodistukset sekä vuokraoikeuden rasiustodistukset, jotka ovat tämän kauppakirjan liitteinä 5 ja 6. Lisäksi Ostajalle on esitetty Aineistossa Kiinteistöä koskevat Allekirjoituspäivänä voimassa olevat ja ajantasaiset lainhuuto- ja rasiustodistukset sekä kiinteistörekisteriote, jotka ovat tämän kauppakirjan liitteinä 7-9. Rekisterioteista ilmenevät Kaupan kohdetta koskevat perustiedot ovat oikeita ja totuudenmukaisia kauppakirjan Allekirjoituspäivänä ja Täytäntöönpanopäivänä.

Myyjä vastaa siitä, että Myyjällä on Maanvuokrasopimuksen mukainen hallintaoikeus Kiinteistöön ja täysi ja rajoittaman omistusoikeus Rakennukseen.

Myyjä vastaa ja vakuuttaa, että Liite 6 sisältää oikean, täydellisen ja ajantasaisen rasiustodistuksen koskien Maanvuokrasopimuksen mukaista maanvuokraoikeutta. Myyjä vastaa ja vakuuttaa, että Kaupan kohteeseen sisältyvään Maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokraoikeuteen ei kohdassa 4.3 d) tarkoitettujen toimenpiteiden tultua suoritetuksi kohdistu mitään rasiuksia tai rasiitteita Allekirjoituspäivänä.

Myyjä vastaa siitä, että Kiinteistöön ei kohdistu mitään rasiitteita, yhteisjärjestelyitä, erityisiä oikeuksia tai muita vastaavia oikeuksia kuin mitä liitteenä 9 olevasta kiinteistörekisteriotteesta ja Maanvuokrasopimuksesta ilmenee.

Kiinteistöllä sijaitseva Rakennus on rakennettu kaavamääräysten, rakennusluvan ja soveltuvien viranomaismääräysten mukaisesti.

Kiinteistö on liitetty asianmukaisesti kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston, sähkö- ja lämpöverkkoon sekä muuhun kunnallistekniikkaan siten kuin soveltuvat viranomaismääräykset edellyttävät ja näihin liittyvät maksut on suoritettu ja muut veloitteet on täytetty ajalta ennen Allekirjoituspäivää. Ostaja sitoutuu ilman aiheutonta viivytystä kaupan täytäntöönpanon jälkeen suorittamaan kaikki tarvittavat toimet liittymäoperaattoreiden suuntaan liittymien siirtämiseksi ostajan hallintaan.

Kaupan kohde on Myyjän toimesta vakuutettu Allekirjoituspäivään (mukaan lukien Allekirjoituspäivä) saakka asianmukaisesti täysarvovakuutuksin.

Kaupan kohteen vakuutus sopimusten alla ei ole avoimia Kaupan kohteeseen liittyviä korvaus- tai vastaavia hakemuksia, eikä vakuutustapahtumia, jotka oikeuttaisivat vakuutuskorvaukseen. Kaupan toteutuessa edellä tarkoitettu vakuuttamisvastuu siirtyy Allekirjoituspäivän jälkeistä aikaa koskien Ostajalle.

6.3.5. Vuokrasopimukset

Myyjä vastaa siitä, että Allekirjoituspäivänä Kaupan kohdetta koskien ei ole voimassa muita vuokrasopimuksia kuin Ravintola Mirka Oy:n kanssa 28.2.2023 allekirjoitettu vuokrasopimus sekä Ostajan kanssa XX.XX.2024 allekirjoitettu vuokrasopimus, eikä niiden mukaisiin vuokrasuhteisiin liittyen ole mitään muita suullisia tai kirjallisia sopimuksia, pois lukien Ravintola Mirka Oy:n kanssa XX.XX.2024 allekirjoitettu vuokrasopimuksen päättämissopimus.

Myyjä vastaa ja vakuuttaa, että 31.12.2024 päätettävään Ravintola Mirka Oy:n vuokrasopimukseen ei liity selvittämättömiä vaatimuksia tai riitoja eikä tällaisesta ole uhkaa eikä Myyjä tai vuokralainen ole rikkonut kyseisen vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan tai ehtoja.

Myyjä vastaa siitä, että Ostajalle vuokrasopimuksen uutena vuokranantajana ei aiheudu mitään menetyksiä tai vastuita liittyen vuokrasopimuksen mukaisessa kohteessa ilmeneviin virheisiin tai puutteisiin, jotka perustuvat Allekirjoituspäivää edeltävään aikaan.

Ravintola Mirka Oy:n vuokrasopimuksen mukaiseen vuokratuottoon ei kohdistu mitään panttauksia tai muita kolmansien oikeuksia.

Osapuolet toteavat, että ne tulevat Allekirjoituspäivänä päättämään yhteisymmärryksessä Ostajan ja Myyjän välisen edellä tarkoitetun Rakennuksen tiloja koskevan sopimuksen. Osapuolet allekirjoittavat asiasta erillisen päättämissopimuksen.

6.3.6. *Ympäristö*

Myyjä vakuuttaa, että Kiinteistön maaperä tai pohjavesi ei ole pilaantunut Myyjän hallinta-aikana siten, että se edellyttäisi puhdistamistoimenpiteitä Kiinteistön nykyisessä käyttötarkoituksessa.

6.3.7. *Verot*

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Myyjä on oikea-aikaisesti ja oikeansisältöisenä ilmoittanut ja maksanut asianomaisille veroviranomaisille kaikki Kiinteistöön liittyvät välittömät ja välilliset verot sekä veronluonteiset maksut, mukaan lukien kaikki näihin liittyvät lisäykset, korotukset, seuraamusmaksut ja korot, joiden maksua on vaadittu Täytäntöönpanopäivänä tai sitä ennen.

Myyjä vastaa siitä, että Kiinteistöön liittyviin kiinteistöinvestointeihin ja hankintoihin sisältyvien arvonlisäverojen vähennykset on tehty soveltuvan lainsäädännön ja veroviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

Myyjä vastaa myös siitä, että tarkistusvelvollisuus koskien Kiinteistön kiinteistöinvestoinneista tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä on asianmukaisesti ja oikeansisältöisenä täytetty ja kauppakirjan liitteenä 10 toimitetun ALV-selvityksen sisältö on oikein ja se sisältää kaikki siihen lain mukaan sisällytettävät tiedot.

6.3.8. *Oikeudenkäynnit ja lakien noudattaminen*

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Kaupan kohdetta koskien ei ole vireillä eikä Myyjä ole Kaupan kohteeseen liittyen osapuolena missään oikeudenkäynnissä, välimiesmenettelyssä, viranomaistutkinnassa tai muussa vastaavassa siviili-, rikos- tai viranomaismenettelyssä, eikä Kaupan kohdetta koskien ole myöskään tällaisia vireillä eikä ei ole myöskään Myyjän Tiedon mukaan uhkaa tällaisesta menettelystä.

Myyjä ei ole vastaanottanut kirjallista ilmoitusta siitä, että Kaupan kohteeseen ja siellä harjoitettuun toimintaan liittyviä ja soveltuvia lakeja olisi rikottu tai laiminlyöty, eikä tällaisesta myöskään Myyjän Tiedon mukaan ole uhkaa.

6.3.9. *Tietojen oikeellisuus*

Myyjä vastaa siitä, että Myyjän Ostajalle ja/tai sen neuvonantajille Aineistossa antamat tiedot ovat oikeita ja paikkansa pitäviä eivätkä ne ole harhaanjohtavia.

6.4. **Myyjän vastuu ja poikkeaminen Maakaaren sääntelystä**

Ostaja vakuuttaa olevansa tietoinen siitä, että Keski-Suomen Sairaskotisäätiö (Myyjä) on tarkoitus purkaa soveltuvan sääntelyn mukaisin menettelyin. Hakemus Keski-Suomen Sairaskotisäätiön purkamiseksi tullaan laittamaan vireille ilman aiheetonta viivytystä

Allekirjoituspäivän jälkeen, mutta ei kuitenkaan ennen, kuin kolme (3) kuukautta on kulunut Allekirjoituspäivästä. Myyjän tulee ilmoittaa Ostajalle kirjallisesti purun vireillepanosta välittömästi vireillepanon tapahduttua.

Muun muassa yllä todetusta johtuen Osapuolet sopivat nimenomaisesti alla eritellyistä poikkeuksista Maakaaren (540/1995) mukaisesti Ostajan oikeuksiin (ja Myyjän vastuisiin) Maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaisesti:

- a) Ostaja on tutustunut Tarkastuksessa Kaupan kohteeseen haluamassaan laajuudessa ennen Allekirjoituspäivää. Myyjä on lisäksi antanut Ostajalle kohdassa 6.3 tarkoitetut vakuutukset. Näin ollen Kaupan kohteessa katsotaan olevan Maakaaren 2 luvun 17 §:n (ml. piilevä virhe), 2 luvun 18§:n ja/tai 2 luvun 19§:n mukainen virhe ainoastaan, jos Myyjä on rikkonut i) kohdassa 6.3 antamia Myyjän vakuutuksia tai ii) muuten tämän kauppakirjan ehtoja.
- b) Ostajan oikeus ja mahdollisuus esittää vaatimuksia Myyjää kohtaan tämän kauppakirjan perusteella ja muutenkin käsillä olevaan kauppaan liittyen päättyy Maakaaren 2 luvun 21 §:ssä ja 2 luvun 25 §:ssä säädetystä huolimatta kokonaisuudessaan kohdassa 6.3.1 sovitusti silloin, kun Allekirjoituspäivästä on kulunut neljä (4) kuukautta.
- c) Myöskään Maakaaren 2 luvun 31 §:n, 32 §:n ja 33 §:n sääntelyä ei sovelleta tähän kauppakirjaan tai sen tarkoittamaan kauppaan, vaan Myyjän vastuu kauppa koskien määräytyy ainoastaan tämän kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

7. MAANVUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO JA VUOKRAOIKEUDEN KIRJAUS

Ostaja sitoutuu tekemään Jyväskylän kaupungille ilmoituksen tämän kauppakirjan mukaisesta Maanvuokrasopimuksen vuokraoikeuden siirrosta yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun yllä kohdassa 4.3 tarkoitetut Allekirjoituspäivän toimenpiteet ovat tulleet suoritetuiksi ja kauppa täytäntöönpannuksi Allekirjoituspäivänä. Ilmoitus tulee tehdä siten, kuin liitteenä 1 olevan Maanvuokrasopimuksen kohdassa 6.3 (*Vuokraoikeuden siirto*) on määrätty.

Ostaja sitoutuu myös kirjaamaan maanvuokraoikeutensa kiinteistörekisteriin siten, kuin maakaareissa (540/1995) on säädetty.

8. KIINTEISTÖINVESTOINTIEN ARVONLISÄVERO

Osapuolet toteavat, että Kaupan kohdetta koskien on suoritettu arvonlisäverolain 119 §:n mukainen kiinteistöinvestointi, johon liittyy arvonlisäverolain 120 §:n mukainen kiinteistöinvestointien tarkistus-oikeus ja -velvollisuus. Osapuolten yhteisen näkemyksen mukaan kiinteistöinvestoinnin tarkistus-oikeudet ja -velvollisuudet siirtyvät arvonlisäverolain 121 e §:n mukaisesti Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Myyjä antaa Ostajalle arvonlisäverolain 209 k §:n mukaisen selvityksen kaupan kohdetta koskevan tarkistus-oikeuden ja -velvollisuuden määrästä. Tämä arvonlisäverolain 209 l §:ssä säädetty tiedot sisältävä selvitys on tämän kauppakirjan liitteenä 10.

Myyjä ilmoittaa ja vakuuttaa, että kauppakirjan liitteenä oleva arvonlisäverolain 209 k ja l §:ssä tarkoitettu selvitys sisältää kaikki Myyjän tiedossa olevat kiinteistöinvestoinnit.

Ostaja vakuuttaa ottavansa Kiinteistön arvonlisäveron vähennykseen ja/tai palautukseen oikeuttavaan käyttöön.

9. SALASSAPITO

Osapuolet toteavat ymmärtävänsä, että Ostajaan sekä Jyväskylän kaupunkiin, jolle Myyjän tulee toimittaa kauppakirja sekä kauppaa koskettavia tietoja, sovelletaan lakia viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999), mistä johtuen kauppakirja (pois lukien kauppakirjan liitteet) tulee lähtökohtaisesti julkiseksi asiakirjaksi. Muutoin Osapuolet eivät saa julkistaa kauppakirjaa, sen tarkoittamaa kauppaa tai kauppakokonaisuuteen liittyviä keskusteluja kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta paitsi milloin se on tarpeen viranomaisen tai lain tai alemman asteisen säädöksen sitä vaatiessa tai edellyttäessä ja huomioiden, mitä tämän kohdan alussa on todettu julkisuudesta.

Myyjällä on kuitenkin oikeus luovuttaa kauppakirja liitteineen ja kauppakirjassa kuvattua kauppaa koskevia tietoja Jyväskylän kaupunkikonsernille ja sen päätöksentekoelementeille, Myyjän alihankkijoille sekä vastaaville Myyjän toiminnan edellyttämille tahoille ilman Ostajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

Salassapitoehto ei rajoita Osapuolten oikeutta luovuttaa kauppakirja sekä siinä kuvattua kauppaa koskevia tietoja neuvonantajilleen, joita sitoo vastaava salassapitovelvoite.

10. ASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN

Myyjä toimittaa Ostajalle siirtyvät Kaupan kohteeseen liittyvät asiakirjat ja aineiston (sisältäen Ostajalle siirtyvät Kaupan kohdetta koskevat voimassa olevat sopimukset, jotka on lueteltu liitteessä 4) Ostajalle Täytäntöönpanopäivänä, huomioiden Kaupan kohteessa valmiiksi sijaitsevat kohdassa [6.2](#) tarkoitetut kirjalliset materiaalit. Mikäli Myyjän haltuun kuitenkin jäisi Täytäntöönpanopäivänä erehdyksen johdosta Kaupan kohteeseen liittyviä Ostajalle siirtyväksi tarkoitettuja asiakirjoja ja/tai aineistoa, toimittaa Myyjä tällaiset asiakirjat ja/tai aineistot Ostajalle ilman aiheetonta viivytystä ne havaittuaan.

Tarkastuksen sähköinen Aineisto toimitetaan Allekirjoituspäivänä kummallekin Osapuolelle yhdellä muistitikulla.

11. MUUTOKSET, SOPIMUKSEN SIIRTO JA KOKO SOPIMUS

Kaikki tähän kauppakirjaan tehtävät muutokset tulee tehdä kirjallisesti. Kauppakirjaan tehdyt muutokset eivät astu voimaan ennen kuin Osapuolten valtuuttamat edustajat ovat allekirjoittaneet muutokset.

Tämän kauppakirjan mukaisia oikeuksia ja/tai velvollisuuksia ei voida siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

Tämä Kauppakirja liitteineen sisältää Osapuolten välisen kauppakirjan mukaista kauppaa koskevan sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan ja korvaa kaikki edeltävät välipuheet ja sopimukset kauppakirjan mukaiseen kauppaan liittyen.

12. KAUPPAKIRJAN OSITTAINEN PÄTEMÄTTÖMYYS TAI MITÄTTÖMYYS

Jos jokin tämän kauppakirjan ehto julistetaan pätemättömäksi tai toimeenpanokelvottomaksi, se ei vaikuta muihin tämän kauppakirjan ehtoihin, vaan ne säilyvät voimassa ja sitovat Osapuolia. Rajoittamatta edellä mainittua Osapuolet pyrkivät hyvässä hengessä neuvotellen korvaamaan pätemättömän tai toimeenpanokelvottoman ehdon sellaisella ehdolla, joka on merkitykseltään lähimpänä yhteistä tavoiteltua tarkoitusta ja tämän kauppakirjan henkeä. Osapuolten mahdollinen epäonnistuminen korvaavan ehdon sopimisessa ei vaikuta jäljelle jäävien kauppakirjan osien pätevyYTEEN.

13. TIEDONANNOT

Kauppakirjan mukaiset ja muut kauppakirjaan sekä sen tarkoitamaan kauppaan liittyvät ilmoitukset ja tiedoksiannot on toimitettava joko henkilökohtaisesti, sähköpostilla tai kirjattuna kirjeenä alla ilmoitettuihin osoitteisiin.

Myyjälle:

XX

Postiosoite: Keskussairaalantie 40, 40630 Jyväskylä

Email: XX

Ostajalle:

XXX

Postiosoite: Hoitajantie 1, 40620 Jyväskylä

Email: XXX

Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan tässä kohdassa mainittujen yhteystietojensa muutoksista kirjallisesti toiselle Osapuolelle.

Edellä mainitun ilmoituksen katsotaan tulleen Osapuolen tietoon (i) lähetyspäivänä, mikäli ilmoitus lähetetään sähköpostitse eikä lähetyksen epäonnistumisesta tule tietoa lähettäjälle; tai (ii) toimitushetkellä, mikäli ilmoitus toimitetaan lähetti-yhtiön välityksellä tai kirjattuna kirjeenä.

14. SOVELLETTAVA LAKI JA VÄLITYSLAUSEKE

Tähän kauppakirjaan ja sen liitteisiin sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Kaikki Osapuolten riitaisuudet, jotka syntyvät Aiesopimuksesta tai Aiesopimuksen johdosta, joita ei kyetä ratkaisemaan Osapuolten keskinäisin neuvotteluin, ratkaistaan lopullisesti tuomioistuinmenettelyssä Keski-Suomen käräjäoikeudessa.

15. ALLEKIRJOITUKSET

Tästä kauppakirjasta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Jyväskylässä _____.____.2024

Keski-Suomen Sairaskotisäätiö sr

XX

XXX

Keski-Suomen hyvinvointialue

XXX

XXX

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että XX ja XXX Myyjän edustajina ja XXX sekä XXX Ostajan edustajana ovat allekirjoittaneet tämän Kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Nimi:

Kaupanvahvistajatunnus:

LIITTEET

Liite 1 – Maanvuokrasopimus

Liite 2 – Sitoumus ja vahvistus vuokraoikeuteen kohdistuvien vakuuksien vapauttamisesta

Liite 3 – Ilmoitus vuokranantajan vaihtumisesta

Liite 4 – Sopimukset

Liite 5 – Vuokraoikeustodistus

Liite 6 – Vuokraoikeuden rasiustodistus

Liite 7 – Lainhuutotodistus

Liite 8 – Rasiustodistus

Liite 9 – Kiinteistörekisteriote

Liite 10 – ALV-selvitys