

Kiinteistö Oy Isoharjan osakkeiden myynti

1. KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
(Y-tunnus 0171495-3), Kuopio

Ostaja Siilinjärven kunta (Y-tunnus 0172718-0)

2. KAUPAN KOHDE

2.1. Kiinteistö Oy Isoharjan osakkeet 80 % osakekannasta

Myyjän omistamat 80 % Kiinteistö Oy Isoharja- nimisen yhtiön (Y-tunnus 1648644-7) osakekannasta, osakkeet numerot 1-818. Osakkeet luovutetaan panttauksista ja muista rasitteista vapaina, ottaen kuitenkin huomioon alla kohdassa 3 mainitut aravarajoitukset.

Kauppa perustuu Pohjois-Savon-sairaanhoitopiirin kuntayhtymän hallituksen _____ pvm ja ____ § nro ja Siilinjärven kunnan hallituksen _____ § nro _____ lainvoimaisiin päätöksiin.

3. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

3.1. Kaupan kohteena olevien Osakkeiden kauppahinta (80 % osakekannasta) on 2.290.000,00 euroa.

Kiinteistö Oy Isoharja omistaa seuraavan aravarajoitusten alaisen kohteen:

- Kiinteistö Oy Isoharjan rakennus
- Kiinteistötunnus 749-401-0023-0289 (1 rakennus, 68 asuntoa, 2620 m²)
- Rakennustunnus 101478111E
- Siilinjärvi, Soutajantie 3
- Alkuperäiset rajoitukset ovat voimassa 15.6.2041 saakka.

ARA on antanut 14.3.2107 Dnro 22867/643/17 päätöksen:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) määrää Kiinteistö Oy Isoharja- nimisen yhtiön omistaman aravarajoitusten alaisen kohteen luovutuskorvaukseksi yhteensä 268 502 euroa, joka on samalla korkein sallittu luovutushinta. Luovutushintakertoimena on käytetty 3030,91 (tammikuu 2017). Kauppahinnasta koh-

distuu em. aravarajoitusalaan kohteeseen 80 % luovutuskorvausmäärästä eli 214.806,16 euroa.

Edellä mainittu korvaus, 80 % aravarajoitusalaisesta luovutuskorvausmäärästä eli 214.806,16 euroa, sisältyy osakkeiden kauppahintaan 2.290.000,00 euroa.

Ostaja maksaa kauppahinnan myyjän ilmoittamalle pankkitilille viimeistään kahden viikon kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

4. MUU PÄÄASIALLINEN OMAISUUS

Kiinteistö Oy Isoharja omistaa edellä mainitun Aravarajoitusalaisen kohteen lisäksi mm. seuraavan omaisuuden:

- Puistola- nimisen kiinteistön Siilinjärvellä kiinteistötunnus 749-401-23-285 sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset yhteensä 11 kpl. Kiinteistön pinta-ala on 55,60 ha.
- Yrityskeskus Innocum ja sen liiketoiminta, joka toimii yllä mainitulla kiinteistöllä, joka ei ole aravarajoituslain alainen.
- Rakennusoikeuden arvo, josta määrästä ja sen arvosta ostaja on tietoinen.

5. OMISTUSOIKEUS JA SEN SIIRTYMINEN

Osakkeiden omistusoikeus siirtyy ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu myyjälle.

Kiinteistö Oy Isoharja ei ole antanut kohteena olevista osakkeista osakekirjoja.

6. VARAINSIIRTOVERO

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

7. MUUT VEROSEURAMUKSET

Osapuolet ovat selvittäneet kaupan muut veroseuraamukset tahoillaan ja vastaavat kumpainenkin mahdollisista muista veroistaan.

8. KAUPAN MUUT EHDOT

28.3.2018

Julkinen

- 8.1. Ostaja omistaa ennestään 20 % Kiinteistö Oy Isoharjan osakekannasta. Ostajan nimeämiä henkilöitä on ollut Kiinteistö Oy Isoharjan hallituksen jäsenenä siitä alkaen, kun ostaja on omistanut Kiinteistö Oy Isoharjan osakkeita. Sen vuoksi ostaja tuntee Kiinteistö Oy Isoharjan taloudellisen tilan, sen omistamien rakennusten tilan ja sen harjoittaman liiketoiminnan tilan samassa laajuudessa kuin Kiinteistö Oy Isoharjan hallitus.
- 8.2. Ostaja on tietoinen Kiinteistö Oy Isoharjan omistamista rakennuksista vuonna 2001 tehdyn kuntokartoituksen tuloksista (kuntotarkastusraportit Insinööri-toimisto Raksystems Oy 20./21.7.2001). Ostaja on tietoinen Sisäilmatalo Kärki Oy:n laatimista 1.12.2017 päivätyistä riskiarvioreporteista. Ostaja on tietoinen kuntokartoituksen jälkeen suoritetuista, Kiinteistö Oy Isoharjan hallituksen tiedossa olevista rakennusten kunnossapito- ja huoltokorjauksista.
- 8.3. Ostaja hyväksyy kaikki edellä mainituista kuntotarkastusraporteista ja riskiarvioreporteista ilmenevät kiinteistöjen virheet ja riskit. Ostaja hyväksyy myös sellaiset kiinteistöjen virheet ja riskit, jotka ovat muutoin Kiinteistö Oy Isoharjan hallituksen tiedossa kauppakirjan allekirjoitushetkellä.
- 8.4. Ostaja hyväksyy myös kaikki muut mahdolliset kiinteistöjen virheet ja riskit, eikä ostajalla ole niiden perusteella oikeus esittää vaatimuksia myyjää kohtaan. Sen vuoksi myyjän ei tarvitse esittää mitään tietoja rakennuksen, sen huoneistojen tai maapohjan kunnosta. Ostaja ei voi virheenä vedota mihinkään kiinteistöä koskevaan seikkaan sen enempää laatu, -vallinta- kuin taloudellisen virheen perusteella.
- 8.5. Kiinteistö Oy Isoharjan omistamien maa-alueiden kiinteistötunnukset ovat 749-401-23-285 (aravarajoituksista vapaa maapohja) ja 749-401-0023-0289 (aravarajoitusten alainen maapohja). Maa-alueita koskevat lainhuutotodistukset ovat liitteenä 1. Maa-alueisiin on vahvistettu liitteenä 2 olevista rasiustodistuksista ilmenevät velka- ja muut kiinnitykset ja vallintarajoitukset. Velkakiinnitykset ovat yksinomaan Kiinteistö Oy Isoharjan omien vastuiden vakuutena ja siltä osin kuin velkakiinnitykset eivät ole vastuiden vakuutena, panttikirjat ovat Kiinteistö Oy Isoharjan hallussa.
- 8.6. Myyjä ei anna mitään Kiinteistö Oy Isoharjan harjoittaman yrityskeskus Innocumin liiketoimintaan liittyviä vakuutuksia. Ostaja on harkinnut itsenäisesti ko. liiketoimintaan liittyvät riskit ja mahdollisuudet. Samasta syystä ei yrityskeskuksen liiketoiminnasta käynnistetä minkäänlaista due diligence -menettelyä. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen Innocum-yrityskeskuksen liiketoiminnan kaikki piilevätkin virheet, riskit ja kolmansien osapuolten vaatimukset ovat kokonaisuudessaan ostajalla. Ostaja ei voi vedota vir-

heenä yrityskeskuksen liiketoimintaan, vaikka liiketoiminnan riski tai tappio ilmaantuisi vasta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

8.7. Kauppahinta on sovittu olettaen, että

- Viimeisin Kiinteistö Oy Isoharjan hallitukselle esitetty tilinpäätös on oikein laadittu noudattaen kirjanpitolakia ja hyvää kirjanpitolakia sekä osakeyhtiölakia ja se osoittaa tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten tarkoittamalla tavalla Kiinteistö Oy Isoharjan oikean vuosittaisen tuloksen ja taloudellisen aseman.
- Kiinteistö Oy Isoharjan maksettavaksi ei tule edellä mainitun tilinpäätöksen tarkoittamalla ja sitä edeltävältä ajanjaksolta muita veroja (mukaan lukien jälkiverot, veronkorotukset ja muut vastaavat verotusseuraamukset) kuin mitä on merkitty tilinpäätöksiin. Kiinteistö Oy Isoharjan maksettavaksi ei tule perusteeltaan edellä mainitun tilinpäätöksen ajankohdan ja osakkeiden omistusoikeuden siirtymisen väliseen aikaan kohdistuvia veroja (mukaan lukien jälkiverot, veronkorotukset ja muut vastaavat veroseuraamukset), lukuun ottamatta Kiinteistö Oy Isoharjan normaaliin ja verolakien mukaiseen toimintaan liittyvät verot.
- Edellä mainitun tilinpäätöksen ajankohdan jälkeen Kiinteistö Oy Isoharjan taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut yhtiön normaalista toiminnasta poikkeavia muutoksia eikä Kiinteistö Oy Isoharja ole jakanut varoja osakkeenomistajille.

8.8. Mikäli kävisi ilmi, että edellä kohdassa 8.7 esitetty oletamus ei joiltakin osin pitäisi paikkaansa ja poikkeama huonontaa Kiinteistö Oy Isoharjan taloudellista asemaa tai arvoa, kauppahintaa alennetaan 80 %:lla poikkeaman em. taloudellisesta vaikutuksesta Kiinteistö Oy Isoharjalle.

8.9. Kiinteistö Oy Isoharjan omistamia kiinteistöjä rasittavat liitteenä 3 olevista kiinteistörekisteriotteista ilmenevät kiinteistörasitteet.

Kiinteistöstä on erottamatta siitä 16.10.2016 myyty määräala 7.245 m², josta ostaja on tietoinen.

8.10. Ostaja tuntee kohteen kaavoitustilanteen, josta myyjän ei tarvitse esittää mitään selvitystä ostajalle. Ostaja ei voi virheenä vedota kaavoitustilanteen muuttumiseen kaupan kohteessa.

8.11. Myyjällä ja ostajalla on molemmilla hallussaan yllä mainittu 14.3.2017 annettu ARA:n päätös kiinteistöosakeyhtiön luovutushinnasta.



28.3.2018

Julkinen

- 8.12. Myyjä toimittaa tästä kauppakirjasta kopion ARA:aan ARA:n päätöksen mukaisesti.
- 8.13. Myyjä huolehtii ja vastaa siitä, että myyjän nimeäminä Kiinteistö Oy Isoharjan hallituksen jäseneksi valitut henkilöt eroavat hallituksesta ilman vaatimuksia Kiinteistö Oy Isoharjaa kohtaan välittömästi kaupan kohteena olevien osakkeiden omistusoikeuden siirryttyä ostajalle.

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi samasanaista kappaletta, toinen myyjälle ja toinen ostajalle.

9. ALLEKIRJOITUKSET

Kuopiossa _____._____.2018

POHJOIS-SAVON SAIRAANHOITOPUIRIN KUNTAYHTYMÄ

Risto Miettunen
sairaanhoitopiirin johtaja

Kari Janhonen
talousjohtaja

SIILINJÄRVEN KUNTA

Vesa Lötjönen
kunnanjohtaja

Pekka Takkinen
talousjohtaja

Liitteet:

- Liite 1; Lainhuutotodistukset
- Liite 2; Rastitustodistukset
- Liite 3; Kiinteistörekisteriotteet