

KAUPPAKIRJA

1. OSAPUOLET

MYYJÄ Jyväskylän kaupunki Tilapalvelu-liikelaitos ("Myyjä")
Y-tunnus 2183263-1
Kilpisenkatu 1, 40100 Jyväskylä

OSTAJA Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy ("Ostaja")
Y-tunnus 0879243-6
Vapaudenkatu 48-50, 40100 Jyväskylä

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kukin erikseen "Osapuoli".

2. TAUSTA JA TARKOITUS

Myyjä omistaa Jyväskylän kaupungissa sijaitsevan kiinteistön ("Kiinteistö") ja kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tarpeistoineen ja laitteistoineen (jäljempänä "Rakennus").

Tällä kauppakirjalla ("Kauppakirja") sovitaan ehdoista, joilla Myyjä myy ja Ostaja ostaa kohdassa 3 määritellyn Kaupankohteen.

Myyntihetkellä kyseinen kohde on vuokrattu pääosin Keski-Suomen hyvinvointialueelle 1.1.2026 alkaneella uudella vuokrasopimuksella. Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta annetun lain (616/2021) hallituksen esityksen (HE 241/2020) 4.1.10 kohdan mukaan "Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalihuollon ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyisivät vuokrasopimuksen nojalla hyvinvointialueen hallintaan. Siirtymäkauden vuokrasopimus olisi voimassa vähintään kolme vuotta ja hyvinvointialueella olisi oikeus pidentää sopimuksen voimassaoloa vuodella." Vuokrasopimuksia koskevan 22 §:n perusteluissa todetaan, että siirtymäkauden jälkeen vuokraus hyvinvointialueelle todennäköisesti katsottaisiin toimimiseksi kilpailutilanteessa markkinoilla ja tällöin toiminta olisi kuntalain 126 §:n mukaan pääsääntöisesti yhtiötettävä. Keski-Suomen hyvinvointialue ei ole käyttänyt optiota siirtymäkauden vuokrasopimuksen pidentämiseksi vuodella ja kohteesta on neuvoteltu uusi sopimus. Kaupankohteen myynti toteutetaan vuokraukseen liittyvän yhtiöittämisvelvoitteen vuoksi.

3. KAUPANKOHDDE

Kaupankohteena on Kiinteistö 179-47-79-1 ja sillä sijaitseva rakennus tarpeistoineen ja laitteistoineen osoitteessa Näsintie 3, 40250 Jyväskylä.

Kiinteistön pinta-ala on 3005 m² ja Rakennuksen pinta-ala on 1466 kem². Kaupan kohteen pinta-aloja ei ole tarkistettu ja ne voivat poiketa oleellisestikin edellä esitetystä.

Kaupankohteen ja viereisen päiväkotikiinteistön (179-47-79-2) välillä on yhdyskäytävä. Yhdyskäytävän omistus jakautuu kiinteistöjen välillä tontin rajojen mukaisesti.

Kauppaan ei sisälly irtaimistoa.

Myyjä ja Ostaja ovat sopineet, että Kaupankohteeseen kohdistuvat voimassa olevat Vuokrasopimukset siirtyvät Ostajalle kaupan yhteydessä oikeuksineen ja velvoitteineen.

KAUPPAKIRJA

Myyjä luovuttaa kaikki vuokrasopimuksiin liittyvät asiakirjat kaupantekotilaisuudessa Ostajalle.

Osaan Kaupankohteen rakentamista (702,8 hum2) on haettu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) korkotukilaina ja kohteen kaupassa on huomioitava Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), Valtioneuvoston asetuksen vuokra-asuntojen ja asumisoikeus-talolainojen korkotuesta (666/2001) ja Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) säännökset ja määräykset. Selvennyksenä todettakoon, että edellä mainitut lait ja niiden sisältämät rajoitukset eivät koske vapaarahoitteisten tilojen osuutta (655,6 hum2). Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 14 §:n mukaan korkotukivuokratulo saadaan luovuttaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on vahvistanut Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n luovutuksensaajaksi 12.9.2025 tekemällään päätöksellä. Myyjä toimittaa kauppakirjan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kaupanteon jälkeen.

4. KAUPPAHINTA

Kaupankohteen velaton Kauppahinta on 761 000 euroa. Kauppahinnasta kohdistuu Kaupankohteen korkotukea saaneeseen osuuteen (702,8 hum2) 310 000 euroa ja ns. vapaarahoitteiseen osuuteen 451 000 euroa.

Kauppahinta perustuu Kaupankohteesta teetettyyn AKA-arvioon.

Luovutettavaan kohteeseen kohdistuva konvertoitu aravalaina ei siirry luovutuksen saajalle, vaan jää luovuttajan vastattavaksi.

Osapuolet toteavat selvyden vuoksi, että Kauppahinta ei ole riippuvainen Kaupankohteen pinta-aloista tai tilavuuksista.

Osapuolet toteavat, että Kaupankohteen myynti tapahtuu arvonlisäverolain 1501/1993 27§ ja 28§ mukaisesti arvonlisäverottomana.

Kaupankohteeseen ei ole tehty kiinteistöinvestointeja viimeisen kymmenen vuoden aikana, joten vähennetyn arvonlisäveron tarkistuskautta ja tarkistusvastuuta ei ole jäljellä.

Ostaja suorittaa Kauppahinnasta varainsiirtoverolain 931/1996 mukaisen varainsiirtoveron.

5. KAUPPAHINNAN MAKSU

Ostaja suorittaa Kauppahinnan Myyjän tilille FI62 5290 0220 0095 16 30.1.2026 mennessä.

6. OMISTUS JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN, VEROT JA MAKSUT

Omistusoikeus Kaupankohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle 1.2.2026. Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista hoito- ja ylläpitokustannuksista, veroista ja muista

KAUPPAKIRJA

kuukausiveloitettavista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko. kustannuksista vastaa Ostaja.

7. OSTAJAN MAKSUVIIVÄSTYS

Kauppahinnan maksun viivästyessä on Ostaja velvollinen suorittamaan viivästyneelle Kauppahinnalle korkolain 633/1982 mukaista viivästyskorkoa.

8. KAUPANKOHTEEN SOPIMUKSET

Myyjä ja Ostaja ovat sopineet, että Kaupankohteen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen yhteydessä Kaupankohteeseen kohdistuvat kaukolämpö-, sähkö- sekä vesi- ja viemärisopimukset siirtyvät ostajalle ilman erillistä maksua.

Myyjä siirtää tämän Kauppakirjan allekirjoituksin Ostajalle Kaupankohteeseen liittyvät

- i) kaikki Liitteessä 1 tarkoitetut Kaupankohteeseen kohdistuvat vuokrasopimukset
- ii) kaikki Liitteessä 2 tarkoitetut Kaupankohteeseen kohdistuvat muut sopimukset

Kaupankohteen paloilmoitinjärjestelmää käyttää myös viereinen päiväkotikiinteistö (179-47-79-2), joka voi edelleen jatkaa Kaupankohteen paloilmoitinjärjestelmän käyttöä. Molemmat osapuolet vastaavat omissa rakennuksissaan olevista laitteistoista. Paloilmoitinkeskuksen ja muiden yhteisessä käytössä olevien laitteistojen kustannukset jaetaan osapuolten välillä tasan.

Myyjä vakuuttaa, ettei Kaupankohteeseen kohdistu muita kuin yllä mainitut sopimukset.

Voimassa olevien vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto siirtyy ostajalle 1.2.2026 alkaen. Ostaja ilmoittaa vuokralaisille tiedot uudesta vuokranantajasta ja vuokranmaksutilinumeron heti kaupan jälkeen. Voimassa oleviin vuokrasopimuksiin liittyvät mahdolliset myyjälle toimitetut rahavakuudet sekä mahdolliset vuokraennakot siirretään ostajan tilille kuukauden kuluessa hallintaoikeuden siirtymisestä.

9. KAUPANKOHTEEN KUNTO

Ostaja vakuuttaa, että on tarkastanut Kaupankohteen kunnon ja hyväksyy Kaupankohteen siinä kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

Myyjä tietojen mukaan kiinteistöllä ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista, eikä ole tietoa maaperän pilaantumisesta. Ostaja on tietoinen, että kiinteistön maaperän kunnostustarve voi ilmetä kaupanteon jälkeen. Ostaja ottaa vastuun kaikista kustannuksista ja toimenpiteistä, jotka liittyvät kiinteistön maaperän mahdolliseen pilaantumiseen ja sen puhdistamiseen, riippumatta siitä, onko pilaantuminen tapahtunut ennen kaupantekoa. Ostaja sitoutuu huolehtimaan kaikista viranomaisilmoituksista ja puhdistustoimenpiteistä ympäristönsuojelulain mukaisesti.

10. VAARANVASTUU

Myyjä vastaa kiinteistölle ja rakennukselle aiheutuvasta vahingosta hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle.

11. KAUPANKOHTEEN OMISTUSOIKEUS, RASITTEET JA RASITUKSET

Myyjä vakuuttaa, että

- i) Kaupankohde on Myyjän omaisuutta ja Myyjällä on oikeus luovuttaa Kaupankohde Ostajalle vapaana kaikista rasitteista, rasituksista tai erityisistä oikeuksista lukuun ottamatta
 - a. rasiustodistuksessa mainittua 13.6.2002 rekisteröityä aravalainaan liittyvää vallintarajoitusta, johon perustuvat käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa 4.6.2047 asti.
 - b. kiinteistörekisteriotteella mainittuja väestönsuoja ja tieoikeuksia, joihin Kaupankohde on oikeutettu.
- ii) Kaupankohteeseen ei kohdistu tai ole vireillä muita hakemuksia koskien panttioikeuksia, yritys-, tai muita kiinnityksiä, muita vakuusoikeuksia tai muita Myyjän ja kolmannen osapuolen oikeuksia, jotka estäisivät Kaupankohteen omistusoikeuden siirtymisen tai rajoittaisi omistusoikeuden siirtymistä Ostajalle.

Ostaja on tutustunut lainhuuto- ja rasiustodistuksiin ja kiinteistörekisterin tietoihin sekä myytävää kaupan kohdetta koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

12. VARAINSIIRTOVERO JA LAINHUUDATUSKULUT

Ostaja maksaa tästä kaupasta perittävän varainsiirtoveron ja vastaa saannon lainhuudatuskustannuksista.

13. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISU

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Todetaan, että Myyjä on julkinen yhteisö, jolla on Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999 mukainen tiedonantovelvollisuus ja tämä kauppakirja on tästä syystä julkinen.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet käsitellään ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli Osapuolet eivät löydä sovinnollista ratkaisua keskinäisin neuvotteluin, jätetään riitaisuus Keski-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

KAUPPAKIRJA

14. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi Myyjälle yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Paikka ja Aika: _____

Jyväskylän kaupunki
Tilapalvelu-liikelaitos
Myyjänä

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy
Ostajana

Tuomas Kuronen
kiinteistöjohtaja

Timo Hyttinen
toimitusjohtaja

LIITTEET:

Liite 1: Kaupankohteen vuokrasopimukset

Liite 2: Kaupankohteen muut sopimukset

Liite 3: Rasitustodistus, lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Jyväskylän kaupunki Tilapalvelu-liikelaitos luovuttajana ja Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.