

KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja perustuu Vantaan kaupungin teknisen lautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [pvm] § [nro].

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Ostaja

[VAV Hoiva-asunnot Oy] (Y-tunnus: xxxxxx)
[osoite]
(jäljempänä "**Ostaja**")

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin 15. kaupunginosan (Myyrmäki) korttelin 15503 tontilla nro 1 (kiinteistötunnus 92-15-503-1, jäljempänä "**Kiinteistö**"), osoitteessa Ruukkukuja 5 sijaitsevat seuraavat rakennukset

1. Kokonaispinta-alaltaan noin 8 024 m² suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus
2. Kokonaispinta-alaltaan noin 75 m² suuruinen kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus

kohdat 1.-2. jäljempänä yhdessä "**Rakennukset**".

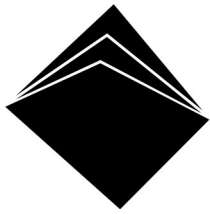
Erikseen todetaan, että Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat valmistuskeittiön keittiölaitteet eivät kuulu kaupan kohteeseen, vaan ne jäävät Myyjän omistukseen. Lisäksi erikseen todetaan, että Rakennuksissa sijaitsevat työajanseurantalaitteet, henkilöturvajärjestelmä ja valvontakamerat eivät kuulu kaupan kohteeseen.

Kiinteistön pinta-ala on 4 420 m² ja se sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YS).

Rakennuksen sijainti on esitetty ohjeellisesti oheisessa karttaliitteessä (liite 1).

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupungin laatimassa tuottavuus- ja kasvuohjelmassa kaupungin tulotason kehittämistoimenpiteeksi on kirjattu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen vuosina 2021-2023. Valmistelussa yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi on valikoitunut kaupungin



omistuksessa olevien asuntojen myyminen. Asuntojen vuokraustoiminta on kaupunkikonsernissa katsottu tarkoituksenmukaiseksi keskittää jatkossa vain VAV-konsernille, jonka perustehtävää kyseinen toiminta on.

Yllä mainitun tavoitteen toteuttamiseksi on kevään 2021 aikana päätetty valmistella sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvien palvelutalojen myyntiä VAV:lle laaditun suunnitelman mukaisesti. Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta, jotka käsittävät yhteensä 191 asuntoa, yhteistiloja, keittiötiloja ja ulosvuokrattuja liiketiloja. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisoitie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus).

VAV hankkii edellä mainitut palvelutalorakennukset tällä ja kustakin muusta kohteesta laaditulla erillisellä kauppakirjalla. Osana järjestelyä ja kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä Vantaan kaupunki ja VAV Hoiva-asunnot Oy solmivat pitkän määräaikaisen vuokrasopimuksen kustakin yhtiön ostamasta rakennuksesta. Samassa yhteydessä solmitaan maanvuokrasopimus kustakin kaupungin omistamasta tontista, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat.

Kauppakirjan ehdot

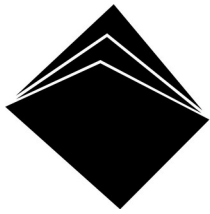
Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan Rakennuksen luovutusta. Ostaja ja Kaupunki ovat samanaikaisesti tämän Rakennuksen kauppaa koskevan kauppakirjan kanssa allekirjoittaneet Rakennuksen maapohjaa koskevan maanvuokrasopimuksen, jolla Ostaja vuokraa Kiinteistön sekä huoneenvuokrasopimuksen, jolla Kaupunki vuokraa Rakennuksen tilat käyttöönsä.

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

1.1 Kauppahinta jakaantuu varsinaiseen kauppahintaan ja lisäkauppahintaan. Varsinainen kauppahinta on 10 174 500 euroa. Lisäkauppahinta on enintään 1 130 500 euroa. Lisäkauppahinta on ehdollinen siten, että suoritettava lisäkauppahinta on lisäkauppahinnan enimmäismäärä vähennettynä kohdan 6 mukaisilla erillä. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Lisäkauppahinta maksetaan yhden (1) kuukauden kuluessa kohdan 6 mukaisen kustannusarvion valmistumisesta.

1.2 Kauppahinta perustuu liitteenä 2 olevan 23.4.2021 päivätyn arviokirjan mukaisesti ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan Rakennuksille määrittämään markkina-arvoon. Osapuolet ovat sopineet havaittujen riskirakenteiden tarkemmasta kuntotutkimuksesta. Mikäli kuntotutkimuksissa ilmenee arviokirjassa huomioitua suurempaa korjaustarvetta, huomioidaan tämä korjaustarve kohtien 1.1 ja 6 mukaisesti



kauppahinnassa. Rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen, eikä mahdollisesti myöhemmin todettavilla poikkeamilla todellisista pinta-aloista ole vaikutusta kauppahintaan.

2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

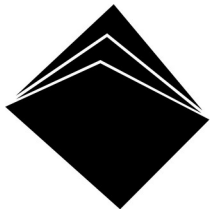
- 2.1 Rakennuksen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakennuksen vuokrasopimukset

- 3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vuokraa samanaikaisesti tämän kauppakirjan kanssa allekirjoitettavalla huoneenvuokrasopimuksella Rakennuksen tilat takaisin käyttöönsä.
- 3.2 Kohde on pääosin kaupungin sosiaalipalveluiden kuntapalautukseen oikeuttavassa sosiaalihuoltolain mukaisessa asumispalvelukäytössä. Kaupunki osoittaa asukkaat asumispalveluysikköön ja tekee asuinhuoneita koskevat vuokrasopimukset osana sosiaalipalvelun järjestämistä.
- 3.3 Sen lisäksi, mitä edellä kohdassa 3.2 on todettu, kohteen 1. kerroksesta on vuokrattu noin 9 neliön tila Vantti Tilapalvelut Oy:lle arvonlisäverolliseen käyttöön. Lisäksi 1. kerroksesta on vuokrattu noin 16 neliön liiketila Anneli Mamia t:mille (ALV 0%) ja noin 21,5 neliön liiketila Tmi Heidi Huoviselle (ALV 0%). Kohteen 2. kerros on vuokrattu Kalliola Oy:lle nuorisokotitoimintaan (ALV 0%).

4. Rakennuksen kunto ja kaupan kohteeseen tutustuminen

- 4.1 Ostaja on suorittanut 19.3.2021 katselmuksen Kiinteistöllä ja Rakennuksessa ja tutustunut niihin haluamassaan laajuudessa.
- 4.2 Myyrinkoti on valmistunut 1983 ja se on peruskorjattu 2007. Huhtikuussa 2021 laaditun kuntoarvion perusteella rakennus on tyydyttävässä – hyvässä kunnossa. Kaukolämmön alajakokeskus ja patteriventtiilit ovat vuodelta 2007. Ilmanvaihtokoneista TK1 ja TK2 ovat alkuperäisiä, joten näiden uusiminen saattaa olla ajankohtaista tulevana vuosina. Lisätutkimuksia suositellaan vesikatteisiin, salaojiin, alapohjaan, julkisivuun, märkätiloihin sekä pohja- ja tonttviemäriin. Ostaja on tutustunut kauppakirjan liitteenä 3 olevaan Raksystems Insinööritoimisto Oy:n laatimaan kuntoarvioon.
- 4.3 Rakennus myydään sellaisessa kunnossa, kuin se kaupantekohetkellä on lukuun ottamatta kohdassa 5.1 todetun mukaisesti kaupanteon jälkeen Rakennuksessa Kaupungin toimesta loppuun saatettavia korjaustöitä. Rakennuksen viat, puutteet ja korjaustoimenpiteet on otettu huomioon kauppahinnassa. Kohdassa 6 on sovittu havaittujen riskirakenteiden kuntotutkimuksista ja kuntotutkimuksissa mahdollisesti ilmenevien vikojen ja puutteiden vaikutuksesta kauppahintaan. Kaupan kohteen virheenä ei pidetä Rakennusten ominaisuuksia tai muita Rakennuksiin liittyviä seikkoja, jotka Kaupunki on nimenomaisesti



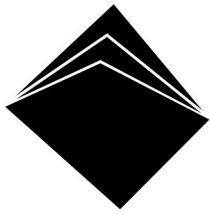
ilmoittanut Ostajalle ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista taikka jotka ovat käyneet ilmi Ostajalle esitetystä Rakennuksista koskevasta materiaalista. Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Ostajan havaittavissa ennakkotarkastuksen yhteydessä.

5. Rakennuksessa suoritettavat korjaustyöt-

- 5.1 Ostaja on tietoinen siitä, että Myyjä tulee toteuttamaan vuodelle 2021 budjetoituja korjaus- ja muutostöitä, joiden sisältö on kuvattu kohdassa 5.2. Huolimatta siitä, mitä kohdassa 2.1 on todettu omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä, suorittaa Kaupunki edellä mainitut korjaus- ja muutostyöt loppuun kustannuksellaan kaupanteon jälkeen vuosien 2021-2022 aikana ja vastaa kyseisten korjaustöiden rakennuttamisesta ja valvonnasta.
- 5.2 Kaupunki rakennuttaa kustannuksellaan kaupan kohteena olevan rakennuksen kolmannessa kerroksessa korjaus- ja muutostyöt, jotka sisältävät mm. saniteettitilojen rakentamisen rakennuksen kolmanteen kerrokseen ja joiden yhteydessä toteutetaan tilojen muutos vammaispalveluiden käyttöön. Kaupunki on varannut korjaustöitä varten 700 000 euron määrärahan.
- 5.3 Kaupunki on vastuussa korjaustöistä aiheutuvista kustannuksista, töille ohjelmoidun aikataulun noudattamisesta, tarvittavista materiaalihankinnoista sekä töiden lopputuloksen asianmukaisuudesta. Kaupunki vastaa näissä korjaus- ja muutostöissä kahden vuoden aikana urakan luovutuksesta lukien havaituista virheistä ja puutteista.

6. Lisäkauppahinnan määräytyminen

- 6.1 Kaupan kohteena olevissa rakennuksissa on todettu liitteen 5 mukaiset mahdolliset riskirakenteet. Myyjä ja Ostaja nimittävät yhdessä riippumattoman kuntotutkijan tai tarvittaessa useampia kuntotutkijoita, jotka selvittävät liitteessä 5 määritettyjen rakenteiden kunnan ja korjaustarpeen. Mikäli kuntotutkimuksessa havaitaan korjaustarvetta, niin Myyjä ja Ostaja nimeävät yhdessä riippumattoman kustannuslaskijan, joka tekee tarvittavien korjausten kustannusarvion rakennusosa-arviomenetelmällä. Myyjä ja ostaja vastaavat kuntotutkimuksien ja mahdollisen kustannusarvion tekemisestä aiheutuvista kustannuksista puoliksi.
- 6.2 Mikäli kohdassa 1.2 tarkoitetussa arviokirjassa on todettu jonkin rakenteen korjaustarve ja hinnoiteltu tälle korjauskustannus, niin nämä arviokirjassa huomioidut korjauskustannukset vähennetään kohdan 6.1 kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista ennen kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset vähennetään lisäkauppahinnasta kohdan 6.3 mukaisesti. Mikäli arviokirjan mukaiset korjauskustannukset ovat jonkin rakenteen osalta alemmat kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset, niin tällöin arviokirjan korjauskustannusten ja kustannusarvion korjauskustannusten erotus vähennetään muista kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista, mikäli sellaisia on.
- 6.3 Ostajan kohdan 1.1 mukaisesti suoritettava lisäkauppahinta määräytyy siten, että kohdassa 1.1 määrätystä lisäkauppahinnan enimmäismäärästä vähennetään kohtien 6.1 ja 6.2



mukaisesti määritetty riskirakenteiden korjauskustannusten määrä seuraavasti:

- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 1-3 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 100 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 4-7 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 75 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 8-10 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 50 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä yli 10 vuoden päästä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin korjauskustannuksia ei vähennetä lisäkauppahinnasta.

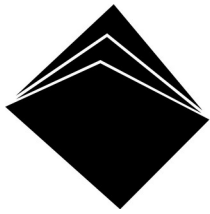
- 6.4 Lisäkauppahinta ei voi muodostua negatiiviseksi eikä lisäkauppahinta voi ylittää kohdan 1.1. mukaista enimmäismäärää.
- 6.5 Myyjä ja Ostaja sitoutuvat toimimaan siten, että lisäkauppahinta vahvistetaan vuoden 2021 aikana. Osapuolet vahvistavat lisäkauppahinnan erillisellä asiakirjalla, joka otetaan tämän sopimuksen liitteeksi.
- 6.6 Ostajalla ei ole oikeutta saada liitteessä 5 määritetyissä riskirakenteissa ilmenevien vikojen tai puutteiden vuoksi korvausta, hinnanalennusta tai vaatia kaupan purkamista, vaan mahdolliset puutteet ja viat otetaan huomioon lisäkauppahinnan määrässä edellä tässä kohdassa määrätyn mukaisesti.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat xx.xx.2021 päivätyt lainhuuto- ja rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote, Kiinteistöä ja sen ympäristöä koskevat kaavakartat ja -määräykset sekä Rakennusta koskevat asiakirjat, joita ovat:
- Asemapiirros
 - Pohjapiirrokset
 - Kuntoarvio, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 16.4.2021
 - Energiatodistus, päivätty 27.6.2011
 - Selvitys mahdollisista riskirakenteista

8. Vaaranvastuu

- 8.1 Vaaranvastuu Rakennuksesta siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.



- 8.2 Myyjä huolehtii kustannuksellaan kohteiden kiinteistönhuollosta nykyisen kohteiden kiinteistönhuoltopalvelun sisällön mukaisesti 4 kk:n ajan kaupantekopäivästä, jonka jälkeen kiinteistönhuollosta vastaa Ostaja.

9. Verot ja viranomaismaksut

- 9.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 9.2 Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja viranomaismaksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
- 9.3 Myyjä on kunta ja Ostaja, joka on allekirjoitushetkellä merkittynä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, hankkii kaupan kohteen liiketoimintaa varten. Kaupassa Myyjän oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennystä siirtyvät luovutuksensaajalle. Myyjä luovuttaa Ostajalle omistusoikeuden siirron yhteydessä arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvityksen, joka on tämän sopimuksen liitteenä 4.
- 9.4 Kohde on pääosin arvonlisäveron kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä. Tämän lisäksi kohteen 1. kerroksesta on vuokrattu noin 9 neliön tila arvonlisäverolliseen käyttöön. Lisäksi 1. kerroksesta on vuokrattu noin 16 neliön ja 21,5 neliön liiketilat sekä koko 2. kerros arvonlisäverottomaan käyttöön.

10. Liittymäsopimukset

- 10.1 Sähkö- ja kaukolämpöliittymäsopimuksiin perustuvat oikeudet siirretään Ostajalle. Vesi- ja viemäri-liittymät siirretään Ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

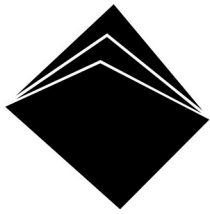
- 11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

[paikka], [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

[VAV HOIVA-ASUNNOT OY]



[nimi]
[valtuus]

[nimi]
[valtuus]

Liitteet

Liite 1	Kartta kaupan kohteesta
Liite 2	Rakennuksen arviokirja (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)
Liite 3	Kuntoarvio, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 16.4.2021
Liite 4	Alv-selvitys
Liite 5	Selvitys mahdollisista riskirakenteista