

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 63. kaupunginosan (Viertola) korttelin 63196 tontilla nro 3 (kiinteistötunnus 92-63-196-3, jäljempänä "**Kiinteistö**"), osoitteessa Koisoitie 3-5 sijaitsevat seuraavat rakennukset:

1. Kokonaisalaltaan noin 480 m² suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus
2. Kokonaisalaltaan noin 1750 m² suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus
3. Kokonaisalaltaan noin 15 m² ja 35 m² suuruiset varistorakennukset sekä auto- ja jätekatos

kohdat 1.-3. jäljempänä yhdessä "**Rakennukset**".

Pinta-aloja ei ole tarkastusmitattu ja ne voivat poiketa ilmoitetusta.

Kiinteistön pinta-ala on 4 741 m² ja se sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YSA/k).

Rakennusten 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 Rakennusten luovutusta. Ostaja ja Kaupunki ovat samanaikaisesti tämän Rakennusten kauppaa koskevan kauppakirjan kanssa allekirjoittaneet Rakennusten maapohjaa koskevan maanvuokrasopimuksen, jolla Ostaja vuokraa Kiinteistön sekä huoneenvuokrasopimuksen, jolla Kaupunki vuokraa Rakennusten tilat käyttöönsä.

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

- 1.1 Kauppahinta jakaantuu varsinaiseen kauppahintaan ja lisäkauppahintaan. Varsinainen kauppahinta on 2 907 000 euroa. Lisäkauppahinta on enintään 323 000 euroa. Lisäkauppahinta on ehdollinen siten, että suoritettava lisäkauppahinta on lisäkauppahinnan enimmäismäärä vähennettynä kohdan 5 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 5 mukaisen kustannusarvion valmistumisesta.
- 1.2 Kauppahinta perustuu liitteenä 2 olevan 14.5.2021 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 5 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 Rakennusten omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän, kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakennusten vuokrasopimukset

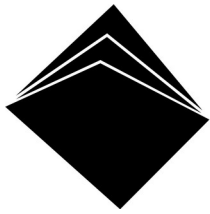
- 3.1 Selvytyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vuokraa samanaikaisesti tämän kauppakirjan kanssa allekirjoitettavalla huoneenvuokrasopimuksella Rakennusten tilat takaisin käyttöönsä.
- 3.2 Kohde on kokonaan kaupungin sosiaalipalveluiden kuntapalautukseen oikeuttavassa sosiaalihuoltolain mukaisessa asumispalvelukäytössä lukuun ottamatta DNA Oy:lle vuokrattua laitetilaa, joka arvonlisäverollisessa käytössä. Kaupunki osoittaa asukkaat asumispalveluysikköön ja tekee asuinhuoneita koskevat vuokrasopimukset osana sosiaalipalvelun järjestämistä.

4. Rakennusten kunto ja kaupan kohteeseen tutustuminen

- 4.1 Ostaja on suorittanut 11.3.2021 katselmuksen Kiinteistöllä ja Rakennuksissa ja tutustunut niihin haluamassaan laajuudessa.
- 4.2 Pinta-alaltaan noin 480 m² suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus on valmistunut 1989. Maaliskuussa 2021 laaditun kuntoarvion perustella rakennus on välttävässä – tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksessa on korjaustarpeita mm. sokkelissa ja rungossa, julkisivussa sekä märkätiloissa. Lisäksi uusimistarvetta on mm. patteri- ja linjasäästöventtiileissä, vesijohtokalusteissa, ilmastointikoneessa sekä valaisimissa. Ostaja on tutustunut kauppakirjan liitteenä 3 olevaan RKM Groupin laatimaan kuntoarvioon.

Pinta-alaltaan noin 1750 m² suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus on valmistunut 2007. Maaliskuussa 2021 laaditun kuntoarvion perustella rakennus on tyydyttävässä – hyvässä kunnossa. Rakennuksessa on paikallisia korjaustarpeita mm. sokkelissa ja ulkoseinässä. Ostaja on tutustunut kauppakirjan liitteenä 4 olevaan RKM Groupin laatimaan kuntoarvioon.

- 4.3 Rakennukset myydään sellaisessa kunnossa, kuin ne kaupantekohetkellä ovat. Rakennusten viat, puutteet ja korjaustoimenpiteet on otettu huomioon kauppahinnassa. Kohdassa 5 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. Lisäkauppahinnan määräytyminen

- 5.1 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 kunnon 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.
- 5.2 Mikäli kohdassa 1.2 tarkoitetussa arviokirjassa on todettu jonkin rakenteen korjaustarve ja hinnoiteltu tälle korjauskustannus, niin nämä arviokirjassa huomioidut korjauskustannukset vähennetään kohdan 5.1 kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista ennen kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset vähennetään lisäkauppahinnasta kohdan 5.3 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.
- 5.3 Ostajan kohdan 1.1 mukaisesti suoritettava lisäkauppahinta määräytyy siten, että kohdassa 1.1 määrätystä lisäkauppahinnan enimmäismäärästä vähennetään kohtien 5.1 ja 5.2 mukaisesti määritetty riskirakenteiden korjauskustannusten määrä seuraavasti:
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 1-5 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 100 %:a;
 - jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 6-7 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.
- 5.4 Lisäkauppahinta ei voi muodostua negatiiviseksi eikä lisäkauppahinta voi ylittää kohdan 1.1. mukaista enimmäismäärää.
- 5.5 Myyjä ja Ostaja sitoutuvat toimimaan siten, että lisäkauppahinta vahvistetaan vuoden 2021 aikana. Osapuolet vahvistavat lisäkauppahinnan erillisellä asiakirjalla, joka otetaan tämän sopimuksen liitteeksi.
- 5.6 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.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

6.1 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 Rakennuksia koskevat asiakirjat, joita ovat:

- Asemapiirros
- Pohjapiirroksot
- Kuntoarvio Koisoie 3, RKM Engineering, 19.3.2021
- Kuntoarvio Koisoie 5, RKM Engineering, 23.3.2021
- Energiatodistukset, päivätty 27.6.2011
- Lista tutkittavista mahdollisista riskirakenteista

7. Vaaranvastuu ja vastuu kiinteistön hoidosta

7.1 Vaaranvastuu Rakennuksista siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

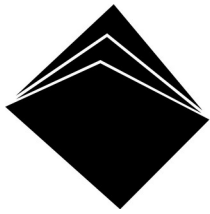
7.2 Myyjä huolehtii kustannuksellaan kohteiden kiinteistönhuollosta nykyisen kohteiden kiinteistönhuoltopalvelun sisällön mukaisesti 4 kk:n ajan kaupantekopäivästä, jonka jälkeen kiinteistönhuollosta vastaa Ostaja.

8. Verot ja viranomaismaksut

8.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

8.2 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 kaupaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

8.3 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. Kaupunki ilmoittaa Ostajalle arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisena selvityksenä, että Rakennuksissa ei ole tehty Kaupungin toimesta edellä mainituissa lainkohdissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja.



- 8.4 Kohde on kokonaisuudessaan arvonlisäveron kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä lukuun ottamatta DNA Oy:lle vuokrattua laitetilaa, joka arvonlisäverollisessa käytössä.

9. Liittymäsopimukset

- 9.1 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.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 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 Koisoitie 3, RKM Engineering, 19.3.2021 |
| Liite 4 | Kuntoarvio Koisoitie 5, RKM Engineering, 23.3.2021 |
| Liite 5 | Lista tutkittavista mahdollisista riskirakenteista |