

KAUPPAKIRJA

Myyjä

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

Ostaja

HUS-Yhtymä (Y-tunnus: 1567535-0)
PL 100, 00029 HUS
(jäljempänä "**Ostaja**")

Kaupan kohde

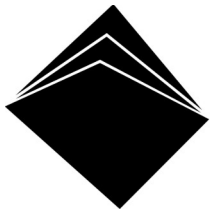
Vantaan kaupungin 72. kaupunginosan (Asola) korttelin 18 tontilla nro 7 (kiinteistötunnus 92-72-18-7, jäljempänä "**Kiinteistö**"), osoitteessa Sairaalakatu 1, sijaitsevien rakennusten seuraavat tilat, jotka Kaupunki omistaa ja jotka on yksilöity liitteessä 1 väreillä:

- Rakennusosa L, 2. kerros, AKOS1 - 729,2 hum2
- Rakennusosa E, 3. kerros, AKOS2 - 885,5 hum2
- Rakennusosa G1, 0 ja 1. kerros, johtokeskus - 1325,4 hum2
- Rakennusosa E, 1. kerros, ent. sairaankuljetuksen tilat - 89,1 hum2
- Rakennusosa G, 5. kerros, osasto S2 - 868 hum2
- Rakennusosa G, 3. kerros, osastot P1, P2, P3 - 1769,4 hum2
- Rakennusosa C, 2. kerros, psykiatrian poliklinikka - 548,1 hum2
- Rakennusosa E, 2. kerros, kahviotilat - 119,5 hum2

Edellä yksilöidyt tilat jäljempänä yhdessä "**Tilat**".

Kaupan kohteena olevat Tilat käsittävät kaikki Vantaan kaupungin Kiinteistön rakennuksista omistamat tilat. Tilat vastaavat Kaupungin ja Ostajan pöytäkirjassa 29.01.2010/19.03.2010 määrittämiä Kaupungin omistamia tiloja Peijaksen sairaalakiinteistössä (Pöytäkirja liitteenä 2). Selvyyden vuoksi todetaan, että Tilojen käytössä on tapahtunut pöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen muutoksia. Todetaan selvyyden vuoksi, että kaupan jälkeen Ostaja omistaa sairaalakiinteistöllä olevat rakennukset kokonaisuudessaan.

Erikseen todetaan, että Vantaan kaupunki on vuokrannut Kiinteistön Ostajalle 31.12.1990 päivätyllä maanvuokrasopimuksella, jota on muutettu 6.10.1994 päivätyllä muutosasiakirjalla (maanvuokrasopimus muutoksineen liitteenä 3). Maanvuokrasopimus muutoksineen jäljempänä "**Maanvuokrasopimus**".



Tilojen sijainti on esitetty ohjeellisesti pohjakuvaliitteessä (liite 1).

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tällä kauppakirjalla (jäljempänä ”**Kauppakirja**”) Ostaja ostaa Kaupungilta Kaupungin Peijaksen sairaalan rakennuksista omistamat Tilat. Kaupunki säilyy Peijaksen sairaalan tontin 92-72-18-7 omistajana ja Kaupunki jatkaa Peijaksen sairaalakiinteistön tontin vuokraamista Ostajalle.

Kaupunki on vuokrannut osan Tiloista Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle ja osan Tiloista Ostajalle. Vantaan ja Keravan vuokrasopimukset siirtyvät kaupassa sellaisenaan Ostajalle.

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Tämä kauppakirja koskee Tilojen luovutusta. Ostaja ja Kaupunki ovat erikseen sopineet Kiinteistön maanvuokrasta Maanvuokrasopimuksella.

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

- 1.1 Kauppahinta on 9 850 000 (yhdeksänmiljoonaa kahdeksansataaviisikymmentätuhatta) euroa.
- 1.2 Ostaja maksaa kauppahinnan kaupungin lähettämää laskua vastaan kaupantekoa seuraavana arkipäivänä.
- 1.3 Tilojen viat, puutteet ja korjaustarpeet on otettu huomioon kauppahinnassa mukaan lukien kohdassa 5 sovitut korjaustyöt. Tilojen kauppahinta ei määräydy pinta-alan perusteella.

2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

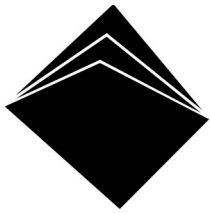
- 2.1 Tilojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä (jäljempänä ”**Täytäntöönpanohetki**”).

3. Tilojen vuokrasopimukset

- 3.1 Kaupunki on vuokrannut Tiloista seuraavat tilat Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle:

- Rakennusosa L, 2. kerros, AKOS1 - 729,2 hum2
- Rakennusosa E, 3. kerros, AKOS2 - 885,5 hum2

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattujen tilojen vuokrasopimus pysyy kaupassa voimassa ja vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan Ostajalle Täytäntöönpanohetkellä. Kaupungin



ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen välinen vuokrasopimus on liitteenä 4. Vuokralainen on käyttänyt optiotaan jatkaa vuokrasopimusta 31.12.2026 asti. Vuokralaisen ilmoitus option käytöstä on liitteenä 8.

Täytäntöönpanokuukauden vuokraa ei jaeta, vaan Myyjä on oikeutettu sen kuukauden vuokraan, jolle Täytäntöönpanohetki osuu.

3.2 Kaupunki on vuokrannut Tiloista seuraavat tilat Ostajalle:

- Rakennusosa E, 1. kerros, ent. sairaankuljetuksen tilat - 89,1 hum2
- Rakennusosa G, 5. kerros, osasto S2 - 868 hum2
- Rakennusosa G, 3. kerros, osastot P1, P2, P3 – 1769,4 hum2
- Rakennusosa C, 2. kerros, psykiatrian poliklinikka – 548,1 hum2
- Rakennusosa E, 2. kerros, kahviotilat – 119,5 hum2

Ostajalle vuokrattujen tilojen vuokrasopimukset lakkaavat olemasta voimassa Täytäntöönpanohetkellä.

Täytäntöönpanokuukauden vuokraa ei jaeta, vaan Ostaja maksaa koko sen kuukauden vuokran, jolle Täytäntöönpanohetki osuu.

3.3 Kaupungin omassa käytössä on Tiloista seuraavat tilat:

- Rakennusosa G1, 0. ja 1. kerros, johtokeskus 1 325,4 hum2

Kaupunki luovuttaa omassa käytössään olevat tilat Ostajalle Täytäntöönpanohetkellä. Tiloihin Täytäntöönpanohetken jälkeen mahdollisesti jäänyt Kaupungin irtaimisto siirtyy Ostajalle ja Ostajalla on oikeus menetellä tällaisen irtaimiston suhteen haluamallaan tavalla.

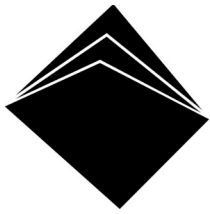
Kaupunki on sallinut Vantaan Radioamatöörit ry:n käyttää tilaa. Kaupungin ja Vantaan Radioamatöörit ry:n välillä ei ole kirjallista vuokrasopimusta. Tämän käyttöoikeuden suhteen menetellään siten, että Ostaja sopii Vantaan Radioamatöörien kanssa jatkosta.

4. Tilojen kunto ja kaupan kohteeseen tutustuminen

4.1 Ostaja omistaa pääosin Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja on voinut teettää Tiloista haluamansa kuntotutkimukset. Ostaja ja Kaupunki ovat suorittaneet 23.3.2026 katselmuksen Tiloissa. Ostaja on tutustunut Tiloihin haluamassaan laajuudessa. Kaupunki myös ostaa Ostajalta 10.6.2010 päivätyn ylläpitosopimuksen nojalla Tilojen hoidon, ylläpidon ja pienkorjaukset (Ylläpitosopimus liitteenä 5), joten Ostaja on tälläkin perusteella tietoinen Tilojen kunnosta

4.2 Tilat ovat valmistuneet 1990 ja 1993. Vuonna 2018 tehdyn kuntoarvion mukaan Peijaksen sairaala on

- rakennustekniikan osalta pääosin kuntoluokassa välttävä KL 3,
- lvi-tekniikan osalta palontorjuntajärjestelmiä lukuun ottomatta tyydyttävä (palontorjun-



- tajärjestelmien osalta hyvä),
- sähköjärjestelmien osalta kuntoluokassa tyydyttävä KL 3.

2018 Kuntoarvio on koskenut koko sairaalaa mukaan lukien Tilat. Kuntoarvion on tilannut Ostaja.

- 4.3 Tilat myydään sellaisessa kunnossa, kuin ne kaupantekohetkellä ovat lukuun ottamatta kohdassa 5.1 todetun mukaisesti mahdollisesti kaupanteon jälkeen Tiloissa Kaupungin toimesta loppuun saatettavia korjaustöitä. Rakennuksen viat, puutteet ja korjaustoimenpiteet on otettu huomioon kauppahinnassa. Kaupan kohteen virheenä ei pidetä rakennusten tai Tilojen ominaisuuksia tai muita Tiloihin liittyviä seikkoja, jotka Kaupunki on ilmoittanut Ostajalle ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista, jotka ovat käyneet ilmi Ostajan tiedossa olleesta Tiloja koskevasta materiaalista tai, jotka Ostajan olisi tullut tietää sairaalarakennusten pääomistajana ja Tilojen kunnossapidosta sekä huollosta vastaavana. Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Ostajan havaittavissa katselmuksen 23.3.2026 yhteydessä. Myyjä vakuuttaa, ettei Tilojen kunto ole heikentynyt katselmuksen 23.3.2026 jälkeen.

5. Tiloissa suoritettavat korjaustyöt

- 5.1 Kaupunki on tilannut Ostajan tytäryhtiöltä Tiloja koskevan osuuden Kiinteistöllä tehtävästä kattoremontista. Ostaja ottaa vastatakseen kattoremontista myös Kaupungin osuuden. Tämä toteutetaan siten, että Kaupungin hankintasopimus siirtyy Ostajalle Täytäntöönpanohetkellä vastuineen ja velvoitteineen. Mikäli kaupunki on jo maksanut kattoremontista maksueriä tai koko työn Ostajan tytäryhtiölle, veloittaa kaupunki maksamansa summan Ostajalta kauppahinnan laskutuksen yhteydessä.

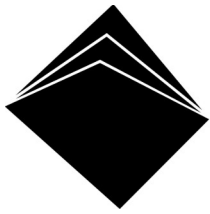
6. Maanvuokrasopimus ja ylläpitosisopimus

- 6.1 Osapuolet toteavat, että Täytäntöönpanohetkellä Maanvuokrasopimuksen 12 §:n ehdot siitä, että Sopijapuolet ovat sopineet erikseen määräosaisessa yhteisomistuksessaan olevan sairaalarakennuksen tilojen hallinnasta ja käytöstä sekä rakennusten kiinteistönhoidosta muuttuvat merkityksettömiksi Tilojen siirtyessä Ostajan omistukseen.
- 6.2 Osapuolet toteavat, että Maanvuokrasopimus jää sellaisenaan muilta kuin kohdassa 6.1 todetuilta osin voimaan.
- 6.3 Kaupungin ja Ostajan välinen 10.6.2010 päivätty ylläpitosisopimus sovitaan päättyväksi Täytäntöönpanohetkellä (Ylläpitosisopimus liitteenä 5).

Täytäntöönpanokuukauden ylläpitokorvausta ei jaeta, vaan Kaupunki maksaa koko sen kuukauden ylläpitokorvauksen, jolle Täytäntöönpanohetki osuu.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Ostaja hallitsee Kiinteistöä Maanvuokrasopimuksen nojalla ja on perehtynyt Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin kuten lainhuuto- ja rasisustodistus ja kiinteistörekisteriote, Kiinteistöä



ja sen ympäristöä koskevat kaavakartat ja -määräykset sekä rakennuksia koskeviin asiakirjoihin kuten asemapiirroksiin, pohjapiirroksiin ja RKM Group Oy:n kuntoarvioon 5.9.2018.

8. Vaaranvastuu

- 8.1 Vaaranvastuu Tiloista siirtyy Ostajalle Täytäntöönpanohetkellä.
- 8.2 Vastuu Tilojen huollosta ja ylläpidosta siirtyy Ostajalle Täytäntöönpanohetkellä.

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 Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle sekä Ostajalle vuokratut tilat on vuokrattu arvonnäköveron vähennykseen/palautukseen oikeuttavaan käyttöön. Kaupungin omassa käytössä olevat tilat ovat arvonnäköveron kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä. Tilat ovat kokonaisuudessaan palautukseen tai vähennykseen oikeuttavassa käytössä.
- 9.4 Kaupunki on arvonnäköverolain 6 §:n tarkoittama kunta ja Ostaja on arvonnäköverolain 8 §:n tarkoittama HUS-yhtymä. Kaupassa Kaupungin oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonnäköveron vähennystä siirtyvät luovutuksensaajana olevalle Ostajalle. Kaupunki luovuttaa Ostajalle omistusoikeuden siirron yhteydessä arvonnäköverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvityksen, joka on liitteenä 6. Mikäli kohdassa 5.1 sovitut korjaustyöt eivät ole valmistuneet Täytäntöönpanohetkeen mennessä täydentää Kaupunki liitteenä 6 olevaa selvitystä töiden valmistuttua.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

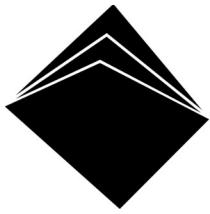
Tämä kauppakirja allekirjoitetaan sähköisesti.

VANTAAN KAUPUNKI

HUS-YHTYMÄ

XXXX

XXXX



Apulaiskaupunginjohtaja

Toimitusjohtaja

Liitteet

Liite 1	Pohjakuvat
Liite 2	Pöytäkirja 29.01.2010/19.03.2010 Vantaan kaupungin tilat HUS, Peijaksen sairaalassa
Liite 3	Maanvuokrasopimus 31.12.1990 muutoksineen
Liite 4	Kaupungin ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen välinen vuokrasopimus
Liite 5	Ylläpitosopimus 10.6.2010
Liite 6	Kiinteistön luovutuksen yhteydessä annettava selvitys kiinteistöinvestointien arvonnä- verosta
Liite 7	Kuvat kaupungin vastuulla olevista korjauksista
Liite 8	Vantaan ja keravan hyvinvointialueen ilmoitus vuokrasopimuksen option käytöstä