

APPORTTIOMAISUUDEN SIIRTOKIRJA

1 OSAPUOLET

Toiminimi: Oriveden kaupunki
Y-tunnus: 0151789-6
Osoite: Keskustie 23, 35300 Orivesi

(jäljempänä ”**Luovuttaja**”)

Toiminimi: Oriveden Kotikoivu Oy
Y-tunnus: 0827897-1
Osoite: Keskustie 23, 35300 Orivesi

(jäljempänä ”**Luovutuksensaaja**”)

Edellä kohdissa mainitut osapuolet jäljempänä erikseen ”**Osapuoli**” ja yhdessä ”**Osapuolet**”.

2 SIIRTOKIRJAN TAUSTA JA TARKOITUS

Luovutuksensaaja on Luovuttajan tytäryhtiö. Luovuttaja siirtää tässä sopimuksessa ja sen liitteissä kuvatun rakennuksen Luovutuksensaajalle varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaisesti verovapaana sote-kiinteistöjen yhtiöittämisenä.

Tällä Siirtokirjalla on tarkoitus sopia siirtoon liittyvistä ehdoista.

Tässä Siirtokirjassa määritetty rakennus luovutetaan Luovutuksensaajan omistettavaksi ja hallittavaksi 1.1.2026 alkaen.

3 SIIRRON KOHTEET

Siirron kohteena on seuraavat rakennukset:

Rakennus 1

Rakennuksen nimi: Oriveden terveyskeskus
Osoite: Sairaalantie 6, 35100 Orivesi
Kiinteistötunnus: 562-413-75-19
Valmistumisvuosi: 1957
Kerrosala: 3 673 m2

Rakennus 2

Rakennuksen nimi: Oriveden hammashoitola, Asunto Oy Oriveden Paununkulma -nimisen yhtiön osakkeet nro 56820-63341, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa H1

Osoite: Keskustie 30, 35300 Orivesi

Kiinteistötunnus: 562-413-49-0

Valmistumisvuosi: 1977

Kerrosala: 315 m²

Rakennus 3

Rakennuksen nimi: Palvelukoti Särkänkoti

Osoite: Särkäntie 20, 35300 Orivesi

Rakennustunnus: 562-413-52-0

Valmistumisvuosi: 2016

Kerrosala: 2 113 m²

Rakennus on vuokrattu hyvinvointialueelle. Kohteen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Kohteen arvo ei määräydy pinta-alan perusteella.

Luovuttaja siirtää siirron kohteiden sähkö-, vesi- ja viemäri liittymäsopimuksiin perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Luovuttaja vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat maksut on maksettu. Luovutuksensaaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Luovutuksensaaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

4 RAKENNUKSEN SIIRTOHINTA JA VASTIKE

Rakennusten siirtohint:

Rakennus 1, terveystakeskus: 5 619 643 euroa

Rakennus 2, hammashoitola: 214 142 euroa

Rakennuksien siirtoarvo on edellä mainittu siirtohint. Luovuttaja saa siirtohintaa vastaavat 5.833.785 kappaletta Luovutuksensaajan osakkeita.

Rakennus 3, Särkänkoti:

Siirtyvä rakennus 3 on ARA-rajoitusten alainen. Kohteen ARA-sääntelyn mukainen enimmäisluovutuskorvaushinta on 159 319 euroa.

Lisäksi Luovutuksensaaja vastaanottaa rakennukseen kohdistuvat velat.

Rakennuksen siirtoarvo on edellä mainittu enimmäisluovutuskorvaushinta. Luovuttaja saa siirtohintaa vastaavat 159 319 kappaletta Luovutuksensaajan osakkeita.

Siirtyvän rakennuksen velaton arvo on siten 3 448 922 euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kyse on osakkeiden merkitsemisestä osakeyhtiölain (624/2006) 9 luvun 12 §:n mukaisella apportiomaisuudella. Apportiomaisuuden arvo ja osakkeiden merkintähinta muodostuvat siirtyvien varojen ja velkojen erotuksesta (nettoapportti).

5 RAKENNUKSEN SIIRTOHETKI

Rakennuksen Siirtohetki on 1.1.2026 klo 00.00.00 ("**Siirtohetki**").

6 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistus- ja hallintaoikeus siirron kohteena olevaan rakennukseen siirtyy Luovutuksensaajalle Siirtohetkellä mahdollisine rasitteineen, rasituksineen ja oikeuksineen.

7 RAKENNUKSEN VASTUUT

Rakennukset 1 ja 2:

Tällä Siirtokirjalla siirtyvät rakennukset kaikkine siihen liittyvine sopimuksineen, asiakirjoineen, oikeuksineen ja velvollisuuksineen sekä vastuineen. Luovutuksensaaja ottaa sanotusta ajankohdasta lukien vastatakseen mainitut oikeudet ja velvollisuudet.

Siinä tapauksessa, että yksittäisen sopimuksen, oikeuden, vastuun tai velvoitteen siirto edellyttää kolmannen osapuolen suostumusta eikä sellaista saada, Luovuttaja ja Luovutuksensaaja vastaavat sopimuksen, oikeuden, vastuun tai velvoitteen täyttymisestä kuitenkin niin, että Sopijapuolten keskinäisessä suhteessa niistä vastaa Luovutuksensaaja.

Vaaranvastuu rakennuksista siirtyy Luovutuksensaajalle Siirtohetkellä.

Mahdolliset vahinkovastuut liittyen siirtyviin rakennuksiin siirtyvät Luovutuksensaajalle.

Luovuttaja on kaupunki ja Luovutuksensaaja, joka on allekirjoitushetkellä hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön hallintaoikeuden luovutuksesta, hankkii kohteen arvonlisäverollista vuokrausta varten. Luovuttajan oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennys siirtyvät luovutuksensaajalle. Luovuttaja luovuttaa Luovutuksensaajalle omistusoikeuden siirron yhteydessä arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvityksen, joka on tämän sopimuksen liitteenä.

Rakennus 3:

Luovutuksensaaja tiedostaa, että kyseessä on ARA-rajoituksen alainen kohde ja Luovutuksensaaja tiedostaa näiden rajoitusten vaikutukset rakennuksen hallintaan ja ARA-sääntelyn vaikutukset ja velvollisuudet.

Tällä Siirtokirjalla siirtyvä rakennus kaikkine siihen liittyvine sopimuksineen, asiakirjoineen, oikeuksineen ja velvollisuuksineen sekä vastuineen. Luovutuksensaaja ottaa sanotusta ajankohdasta lukien vastatakseen mainitut oikeudet ja velvollisuudet.

Siinä tapauksessa, että yksittäisen sopimuksen, oikeuden, vastuun tai velvoitteen siirto edellyttää kolmannen osapuolen suostumusta eikä sellaista saada, Luovuttaja ja Luovutuksensaaja vastaavat sopimuksen, oikeuden, vastuun tai velvoitteen täyttymisestä kuitenkin niin, että Sopijapuolten keskinäisessä suhteessa niistä vastaa Luovutuksensaaja.

Vaaranvastuu rakennuksesta siirtyy Luovutuksensaajalle Siirtohetkellä.

Mahdolliset vahinkovastuut liittyen siirtyvään rakennukseen siirtyvät Luovutuksensaajalle.

Luovuttaja on kaupunki ja Luovutuksensaaja, joka on allekirjoitushetkellä hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön hallintaoikeuden luovutuksesta, hankkii kohteen arvonlisäverollista vuokrausta varten. Luovuttajan oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennys siirtyvät luovutuksensaajalle. Luovuttaja luovuttaa Luovutuksensaajalle omistusoikeuden siirron yhteydessä arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvityksen, joka on tämän sopimuksen liitteenä.

7 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN TAI MUUTTAMINEN

Tätä Siirtokirjaa tai siihen perustuvia oikeuksia tai velvoitteita ei voida siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Tätä Siirtokirjaa voidaan muuttaa vain kirjallisesti siten, että kummankin Osapuolen toimivaltaiset edustajat allekirjoittavat muutosasiakirjan.

8 MUUT EHDOT

Mikäli jotakin tämän Siirtokirjan ehtoa pidetään pätemättömänä tai mitättömänä, sen ei katsota vaikuttavan Siirtokirjan muiden ehtojen pätevyYTEEN. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän tai mitättömän sopimusehdon ja vastaisi mahdollisimman pitkälti Osapuolten alkuperäistä tarkoitusta.

9 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Siirtokirjaan ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Siirtokirjasta tai sen tulkinnasta johtuvat erimielisyydet, joita ei voida neuvottelemalla sopia, ratkaistaan asianosaisia sitovassa toimivaltaisessa tuomioistuimessa.

10 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Siirtokirjaa liitteineen on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

____. ____ 2026

Luovuttaja

Juha Kuusisto
kaupunginjohtaja

Luovutuksensaaja

Veli-Pekka Naumanen
toimitusjohtaja

LIITTEET

Liite Siirtyvän rakennuksen pohjapiirustus
Liite Arviokirjat siirtyvistä rakennuksista
Liite Kiinteistörekisteriote, lainhuuto- ja rasisitustodistukset
Liite Rakennuksen mukana siirtyvät sopimukset
Liite Vuokrasopimus HVA:n kanssa
Liite Kiinteistöinvestointia koskeva selvitys