

KAUPPAKIRJA

1. Myyjä

Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy, Y-tunnus 0953727-7
Puistokatu 13, 57100 Savonlinna

("Myyjä")

2. Ostaja

Osuuskauppa Suur-Savo, Y-tunnus 0207220-0
PL 1, 50101 Mikkeli

("Ostaja")

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

3. Tausta ja tarkoitus

Myyjä omistaa Savonlinnan kaupungissa osoitteessa Satamakatu 1 sijaitsevan tontin 740-1-14-15 ja osoitteessa Tottinkatu 17 sijaitsevan tontin 740-1-14-16 sekä niillä sijaitsevat kerrostalorakennukset (tontti 14-15 sillä sijaitsevine rakennuksineen "Tottin kiinteistö" ja tontti 14-16 sillä sijaitsevine rakennuksineen "Knut Possen kiinteistö", Tottin kiinteistö ja Knut Possen kiinteistö yhdessä "Kiinteistöt").

Myyjällä on sen ja Savonlinnan kaupungin väliseen 26.3.1997 tehtyyn sopimukseen, jota on muutettu 27.2.1998 päivätyllä asiakirjalla (yhdessä "Sopimus"), perustuvat oikeudet kiinteistöllä 740-1-34-4 sijaitsevaan pysäköintitaloon.

Myyjä on järjestänyt tarjouskilpailun Kiinteistöjen myymiseksi hotellikäyttöön. Ostaja on tarkastanut Kiinteistöjen kuntoa valitsemiensa asiantuntijoiden avustuksella ja tehnyt mm. tämän perusteella Kiinteistöistä indikatiivisen ostotarjouksen 15.3.2019. Ostaja on suorittanut Kiinteistöjä koskevan due diligence -tarkastuksen haluamassaan laajuudessa.

Osapuolet ovat käyneet neuvotteluja Kiinteistöjen luovutukseen liittyen ja sopivat Kiinteistöjen luovutuksesta tämän kauppakirjan ("Kauppakirja") mukaisin ehdoin. Kauppakirjan ehdot korvaavat kaikki tarjouspyynnön ja indikatiivisen tarjouksen ehdot sekä mahdolliset suulliset ja kirjalliset välipuheet. Kauppakirja sisältää siten kaikki Myyjän ja Ostajan väliset kauppaan liittyvät ehdot.

4. Kaupan kohde

Kaupan kohteena ovat Kiinteistöt.

Tontin 740-1-14-15 pinta-ala on kiinteistötietojärjestelmän mukaan 662 m². Tontille on vahvistettu 21.6.1995 voimaantullut asemakaava ja 30.1.1996 hyväksytty sitova tonttijako. Tontilla 740-1-14-15 sijaitsevan rakennuksen kerrosala on 3.457 m² (ei tarkistusmitattu).

Tontin 740-1-14-16 pinta-ala on kiinteistötietojärjestelmän mukaan 1.165 m². Tontille on vahvistettu 21.6.1995 voimaantullut asemakaava ja 30.1.1996 hyväksytty sitova tonttijako. Tontilla 740-1-14-16 sijaitsevan rakennuksen kerrosala on 3.056 m² (ei tarkistusmitattu).

Myyjä on vienyt ennen kaupantekohetkeä Kiinteistöiltä pois haluamansa irtaimen omaisuuden. Kaupantekohetkellä Kiinteistöillä oleva Myyjän omistama irtain omaisuus (mm. huoneissa olevat sängyt ja muu irtain) siirtyy ilman erillistä korvausta Ostajan omistukseen.

5. Liittymät

Kiinteistöjä koskevat seuraavat liittymät ja sopimukset:

- kaukolämpöliittymä: Suur-Savon Sähkö Oy:n lämpösopimus N:o 210/95
- vesijohto- ja jätevesiviemäriliittymät: Myyjän ja Savonlinnan Veden välinen sopimus kiinteistön liittämiseksi vesihuoltolaitokseen ja sen käytöstä nro 1654
- sähköliittymä: Järvi-Suomen Energia Oy:n sopimus, liittymän tunnus 214776, käyttöpaikan tunnus 300892.

Myyjä siirtää Kauppakirjan allekirjoituksin em. liittymät Ostajalle edellyttäen, että ne ovat vapaasti siirrettävissä, siten, että liittymät siirtyvät Ostajalle samalla hetkellä, kun omistusoikeus Kiinteistöihin siirtyy Ostajalle.

Ostaja sitoutuu noudattamaan Myyjän ja Savonlinnan Veden sopimusta kiinteistön liittämiseksi vesihuoltolaitokseen ja sen käytöstä nro 1654 siihen saakka, kun Ostaja on allekirjoittanut oman sopimuksen.

Ostaja ilmoittaa Kiinteistöjen omistusoikeuden sekä edellä mainittujen liittymien siirtymisestä niitä koskevien sopimusten sopimuskumppaneille välittömästi Kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Myyjä vastaa liittymien ja niihin perustuvien hyödykkeiden kustannuksista, jotka perustuvat Kiinteistöjen omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan.

6. Kauppahinta

[REDACTED]

Kauppahinta ei perustu miltään osin Kiinteistöjen tai niillä sijaitsevien rakennusten taikka näiden huoneistojen tai muiden tilojen pinta-alaan.

7. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus, hallintaoikeus ja vaaranvastuu Kiinteistöihin ja liittyisiin siirtyvät Ostajalle 4.4.2019 edellyttäen, että Kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

8. Vuokrasopimusten siirto

Myyjä vuokranantajana siirtää seuraavat Kiinteistöissä sijaitsevista liikehuoneistoista tehty vuokrasopimukset ("Vuokrasopimukset") sekä vuokralaisten niiden täyttämisen vakuudeksi toimittamat seuraavat vuokravakuudet Ostajalle:



Myyjä vastaa Vuokrasopimuksiin liittyvistä vuokranantajan velvoitteista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Ostaja vastaa Vuokrasopimuksiin liittyvistä vuokranantajan velvoitteista omistusoikeuden siirtymispäivästä alkaen.

Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä erilliset Vuokrasopimusten siirtoa koskevat ilmoitukset, jotka Ostaja toimittaa välittömästi vuokralaisille.

9. Sopimukset

Myyjä siirtää Ostajalle seuraavat Kiinteistöihin liittyvät sopimukset sopimuskumppaneiden suostumuksella:

- KONE Hissit Oy:n kunnossapitosopimus
- BLC Turva Oy:n BLC turvaratkaisut palvelusopimus, paloilmoitinhuoltopalvelut

Ostaja ilmoittaa edellä mainittujen sopimusten siirrosta sopimuskumppaneille.

Myyjä huolehtii siitä, että muut kuin Kauppakirjassa nimenomaisesti mainitut Ostajalle siirrettävät Kiinteistöä koskevat huolto- ja muut sopimukset päättyvät omistusoikeuden siirtymispäivänä.

Ostaja on tietoinen Kiinteistöihin liittyvistä autopaikkavelvoitteista ja vastaa niiden täyttämisestä omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien.

10. Tuotot ja kustannukset

Myyjä on oikeutettu saamaan Kiinteistöistä ja Sopimuksen perusteella hallitsemistaan autopaikoista Vuokrasopimusten perusteella tai muuten kertyvät tuotot, jotka perustuvat Kauppakirjan allekirjoituspäivää edeltävään aikaan. Ostaja on oikeutettu Kiinteistöistä ja Sopimuksen perusteella hallitsemistaan autopaikoista Vuokrasopimusten perusteella tai muuten kertyviin tuottoihin, jotka perustuvat Kauppakirjan allekirjoituspäivään ja tämän jälkeiseen aikaan.

Myyjä vastaa Kiinteistöihin kohdistuvista veroista, julkisoikeudellisista maksuista sekä hoito- ja muista kustannuksista, jotka perustuvat Kauppakirjan allekirjoituspäivää edeltävään aikaan, minkä jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Vuoden 2019 kiinteistöverosta vastaavat Myyjä ja Ostaja omistusaikansa mukaisessa suhteessa.

11. Allekirjoituksen yhteydessä tehtävät toimet

Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Osapuolet suorittavat seuraavat toimenpiteet:

- a) Ostaja maksaa Kauppahinnan kohdan 6 mukaisesti;
- b) Osapuolet allekirjoittavat kohdassa 8 mainitut Vuokrasopimusten siirtoilmoitukset ja Myyjä luovuttaa Vuokrasopimuksiin liittyvät vuokravakuudet Ostajalle;
- c) Ostaja vahvistaa allekirjoituksellaan ottavansa vastattavakseen Myyjälle sen ja Suur-Savon Sähkö Oy:n välisen lämpösopimuksen n:o 210/95:n mukaan kuuluvista velvollisuuksista kyseisen sopimuksen kohdassa 8.3 mainitulla tavalla; ja
- d) Osapuolet allekirjoittavat kohdassa 13 mainitun Sopimuksen siirtoilmoituksen.

12. Rasitukset ja rasitteet

Ostaja on tutustunut Kiinteistöjä koskeviin rasiustodistuksiin 4.4.2019 sekä kiinteistörekisteriotteisiin 4.4.2019. Myyjä vakuuttaa, että Kiinteistöihin ei kohdistu muita velkakiinnityksiä eikä muita rekisteröimiskelpoisia rasitteita.

Kiinteistöihin vahvistetuista kiinnityksistä annetut panttikirjat luovutetaan Ostajalle lainoittamattomina ja panttaamattomina Kauppahinnan tultua kokonaan maksetuksi.

13. Pysäköintitaloon liittyvät järjestelyt

Savonlinnan kaupunki on Sopimuksen perusteella luovuttanut Myyjän hallintaan ja käyttöön Kiinteistöjen asemakaavamääräysten mukaisina autopaikkoina käytettäväksi autopaikkoja.

Myyjä siirtää Sopimuksen Ostajalle Kauppahinnan maksua vastaan. Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat Sopimuksen siirtoilmoituksen Kauppakirjan allekirjoituspäivänä. Ostajalle siirtyy pysäköintitalosta yhteensä 70 autopaikkaa, joiden numerot ovat 1—30 sekä 40 numeroimatonta autopaikkaa pysäköintitalon yläkannella.

14. Kiinteistöjen kunto

Myyjä on antanut Ostajalle mahdollisuuden perehtyä kaikkeen Kiinteistöjä koskevaan aineistoon ja haluamallaan tavalla tarkastaa ja katselmoida Kiinteistöt. Ostaja on hallinnut Kiinteistöjä ennen kauppaa kesäisin ja harjoittanut niissä kesähotellitoimintaa. Ostaja on suorittanut kaikki haluamansa Kiinteistöjä, rakennuksia ja teknisiä laitteita koskevat tutkimukset ja selvittänyt mahdolliset Kiinteistöjen kuntoon liittyvät riskit valitsemiensa asiantuntijoiden avustuksella. Ostaja on tutustunut Kiinteistöjä koskeviin Vuokra- ja muihin sopimuksiin ja liittymiin, rasituksiin ja rasitteisiin, Kiinteistöjä koskeviin pysäköintijärjestelmiin sekä kaava-, viranomais- ja lupavelvoitteisiin sekä näihin liittyviin asiakirjoihin valitsemiensa asiantuntijoiden avustuksella.

Ostaja on tutustunut mm. seuraaviin Kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin:

- Lainhuutotodistukset 4.4.2019
- Rasiustodistukset 4.4.2019
- Kiinteistörekisteriotteet 4.4.2019
- Savonlinnan Vuokratalot Oy:n teknisen isännöitsijän laatima asiakirja Kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten huoneistojen arvioiduista huonekohtaisista aloista (pinta-aloja ei ole tarkistettu), arvioiduista remonttitarpeista ja niiden arvioiduista hinnoista
- Pohjapiirustukset
- Tottin kiinteistön 2. ja 7. kerroksen muotoskuvat vuodelta 2001

- Tottin kiinteistön asbestianalyysi 10.12.2018
- Tottin kiinteistön asbestianalyysi 7.9.2018
- Tottin kiinteistön asbestikartoitusraportti 16.11.2016
- Knut Possen kiinteistön LVI-kuvat
- Knut Possen kiinteistön rakenneleikkaukset
- Tottin kiinteistön LVI-kuvat ja sähköpiirustukset
- Kauppakirjassa yksilöidyt sopimukset
- Savonlinnan kaupungin rakennusvalvonnan antama korjauskehotus liittyen Tottin ulkoseinään.

Ostaja ilmoittaa tutustuneensa Kiinteistöihin sekä kaikkeen Kiinteistöjä ja niiden kuntoa koskevaan aineistoon haluamassaan laajuudessa ja huomioineensa nämä Kauppahinnan määrittelyssä.

Ostaja hyväksyy vastuun Kiinteistöistä niihin liittyvine riskeineen siirtyvän kokonaan vastuulleen Kiinteistöjen Kauppakirjan allekirjoitushetkellä, lukuun ottamatta seikkoja, joista tässä Kauppakirjassa on nimenomaisesti toisin sovittu.

Ostaja ostaa Kiinteistöt peruskorjatakseen ja -parantaakseen Kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset. Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennusten korjaamisesta tai purkamisesta tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, onko niitä huomioitu Ostajalle esitetyssä Kiinteistöjen remonttitarpeiden hinta-arvoissa taikka Ostajan teettämässä rakennusten kuntoa koskevissa selvityksissä, ovatko ne olleet Kiinteistöjen kaupantekohetkellä mahdollisesti piileviä tai onko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia. Ostaja on huomioinut tämän Kauppahinnassa.

15. Kiinteistöjen maaperä

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittaman selonteon osalta Myyjä toteaa, että Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöillä on harjoitettu opiskelija-asunto- ja hotellitoimintaa. Myyjän tiedossa ei ole sellaista alueella harjoitettua toimintaa taikka jätteitä tai aineita, jotka olisivat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Myyjän tiedossa olevat Knut Possen kiinteistön alueella tehdyt maaperä- tai muut tutkimukset ilmenevät Ostajalle esitetyistä aineistosta. Ostaja on tietoinen Kiinteistöjen tilasta sekä ympäristönsuojelulain 133 §:n määräyksestä, joka koskee pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisvelvollisuutta.

Myyjän tiedon mukaan Myyjän toiminnasta ei ole aiheutunut maaperän eikä pohjaveden pilaantumista. Mikäli Kiinteistöjen rasva- ja öljynerotinkaivojen ympärillä oleva maaperä on Kauppakirjan allekirjoituspäivänä pilaantunut, Myyjä vastaa maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista riippumatta siitä, kuka pilaantumisen on aiheuttanut ja mistä syystä se on aiheutunut.

Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöihin ei kohdistu mitään sellaisia ympäristövastuita, jotka voisivat johtaa täytäntöönpanokelpoiseen kolmannen osapuolen vaatimukseen Kiinteistöjä koskien.

16. Myyjän vastuu ja vastuunrajoitus

Osapuolet sopivat nimenomaisesti maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaisena yksilöitynä poikkeuksena maakaaren säännöksiin siitä, että Ostajan oikeutta esittää vaatimuksia Myyjälle Kiinteistön kaupan perusteella rajoitetaan tässä sovitulla tavalla.

Myyjän vastuu Kiinteistöjen kunnon osalta määräytyy kohdassa 14 ja maaperän osalta kohdassa 15 sovitulla tavalla. Näihin ja muihin Kiinteistöjen kauppaan ja Kauppakirjaan perustuvien Ostajan vaatimusten osalta sovelletaan lisäksi seuraavia ehtoja:

- i) Myyjä ei ole vastuussa Kiinteistöjen virheestä taikka tämän Kauppakirjan ehdon rikkomuksesta, johon perustuvan hinnanalennuksen tai muun korvauksen ("Korvaus") määrä on yhden tai useamman virheen tai rikkomuksen osalta yhteensä enintään 20.000 euroa. Mikäli edellä mainittu Korvauksen määrä ylittyisi, Myyjä on velvollinen suorittamaan Korvauksen myös kyseisen rajan alittavilta osin.
- ii) Myyjän vastuu tämän Kauppakirjan perusteella on enintään 200.000 euroa. Myyjä ei vastaa välillisistä vahingoista.
- iii) Ostaja ei voi vaatia Myyjältä Korvausta siltä osin kuin virhe tai vahinko on korvattu kolmannen osapuolen toimesta tai vakuutuksen perusteella taikka Korvaus on vähennettävissä verotuksessa.
- iv) Ostajalla ei ole oikeutta purkaa kauppaa Kiinteistöjen virheen tai muulla perusteella.
- v) Myyjän tämän Kauppakirjan perusteella Ostajalle maksama Korvaus katsotaan Kauppahinnan alennukseksi.
- vi) Ostajan on esitettävä tähän Kauppakirjaan perustuva vaatimuksensa Myyjälle kirjallisesti viimeistään 30 päivän kuluessa siitä, kun se on saanut tiedon vaatimuksen perusteesta, ja joka tapauksessa viimeistään viiden vuoden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta. Jos vaatimuksia ei ole esitetty edellä sovitussa määräajassa, Ostaja menettää oikeutensa esittää tähän Kauppakirjaan perustuvia vaatimuksia.

Vastuunrajoitukset eivät sovellu, jos virhe tai rikkomus perustuu Myyjän tahalliseen tai törkeän huolimattomaan toimintaan.

17. Sopimussakko

Ostaja ostaa Kiinteistöt hotellikäyttöön.

Ostaja vastaa siitä, että Kiinteistöjä ei käytetä asuntolina tai muuten tilapäistä majoittumista pidempään asuinkäyttöön viiden vuoden aikana tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Jos Kiinteistöjä käytetään vastoin edellä sovitua, Ostaja sitoutuu maksamaan Myyjälle sopimussakkoa 100.000 euroa kultakin alkavalta kolmen kuukauden jaksolta, jona Kiinteistöt ovat sovitun vastaisessa käytössä, sekä huolehtimaan siitä, että sovitun vastainen Kiinteistöjen käyttö päättyy.

18. Arvonlisävero

Kiinteistöihin ei liity arvonlisäverolain 120 §:n tarkoittaman tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden piiriin kuuluvaa kiinteistöinvestointien arvonlisäveroa.

19. Varainsiirtovero ja lainhuuto

Ostaja vastaa Kiinteistöjen luovutuksesta suoritettavasta varainsiirtoverosta ja lainhuudon hakeemisesta.

20. Kaupanvahvistajan palkkio

Osapuolet maksavat kaupanvahvistajan palkkion puoliksi.

21. Etuostolain mukainen vakuutus

Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne ole kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tehneet sellaisia kiinteistönkauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

22. Tiedottaminen

Osapuolet sopivat tarvittaessa erikseen kaupasta tiedottamisesta.

23. Riitojen ratkaiseminen

Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on yksijäseninen, välimiesmenettelyn paikka on Savonlinna ja kieli on suomi.

24. Päiväys ja allekirjoitukset

Tämä Kauppakirja on laadittu kolmena (3) samanlaisena kappaleena, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Savonlinnassa 4. päivänä huhtikuuta 2019

Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy


Hannu Kurki
toimitusjohtaja

Osuuskauppa Suur-Savo

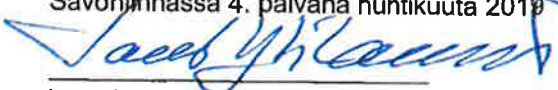

Ari-Pekka Miettinen
talousjohtaja


Kirsi Vatjus
talouspäällikkö

Kaupanvahvistajan vahvistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että toimitusjohtaja Hannu Kurki Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy:n edustajana luovuttajan puolesta sekä talousjohtaja Ari-Pekka Miettinen ja talouspäällikkö Kirsi Vatjus Osuuskauppa Suur-Savon toimitusjohtaja Heikki Hämäläisen valtuuttamina luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Savonlinnassa 4. päivänä huhtikuuta 2019


Lauri Ylilampi
kaupanvahvistajatunnus

402000/400