



Versio 1.1

VESIHUOLLON LIIKETOIMINNAN LUOVUTUS- JA APPORTTISOPIMUS

1. Osapuolet

- 1) Savonlinnan kaupunki (y-tunnus: 0166906-4) vesihuollon liiketoiminnan luovuttajana, jäljempänä "Luovuttaja"
- 2) Perustettava yhtiö Savonlinnan Vesi Oy (y-) vesihuollon liiketoiminnan luovutuksensaajana, jäljempänä "Luovutuksensaaja"

2. Sopimuksen tarkoitus

Tällä kauppakirjalla Savonlinnan kaupunki luovuttaa harjoittamansa vesihuoltotoiminnan siihen liittyvine ja tässä sopimuksessa yksilöityine varoineen ja velkoineen kaupungin 100 %:sti omistuksessa olevaan perustettavaan yhtiöön, jonka tehtävänä on jatkaa vesihuollon harjoittamista.

3. Liiketoiminnan luovutuksen ajankohta

Luovutettava liiketoiminta ja siihen liittyvät varat, velat, muut oikeudet tai vastuut ja henkilökunta siirtyvät luovutuksensaajalle 31.12.2025 kello 23:59.

Siirtyvää liiketoimintaa harjoitetaan Luovutuksensaajan lukuun luovutusajankohdasta alkaen.

Ellei jäljempänä toisin sovita, Luovutuksensaaja vastaa myös kaikista ennen luovutushetkeä syntyneistä velvoitteista. Luovuttajalle kuuluvat ne tulot, jotka kertyvät ajalta ennen luovutusajankohtaa ja Luovutuksensaajalle kuuluvat ne tulot, jotka kohdistuvat luovutuspäivään tai sen jälkeiseen aikaan.

4. Luovutushinta

- 4.1. Omaisuuden arvostusperiaatteet



Luovutettava aineellinen omaisuus on arvostettu seuraavasti:

Vesilaitosomaisuuden (Verkosto-omaisuus ja muu vesihuolto-omaisuus) arvo on laskettu käyttämällä konserniverokeskuksen linjauksen mukaisesti nykykäyttöarvoa (NKA), joka perustuu vesilaitosomaisuuden omaisuusarvoon.

Tekninen nykykäyttöarvo määritetään vesihuoltolaitoksen käyttöomaisuuden jälleenhankinta-arvosta vähentämällä ikääntyminen teknistaloudellisen pitoajan perusteella.

Nykykäyttöarvo lasketaan erikseen jokaiselle omaisuusryhmälle seuraavasti: verkostot, jätevesipumppaamot ja paineenkorotusasemat, puhdasvesisäiliöt, vedenkäsittelylaitokset ja jätevedenpuhdistamot.

Nykykäyttöarvon laskemiseksi määritettiin ensin kunkin omaisuuslajin jälleenhankinta-arvo (JHA), josta tekninen nykykäyttöarvo (NKA) määräytyi jäljellä olevan teknistaloudellisen pitoajan perusteella seuraavasti:

$$NKA = \left(1 - \frac{\text{ikä}}{\text{pitoaika}} \right) \times JHA$$

Omaisuuksien arvostuksen tarkastushetki on 31.12.2024.

Liikearvoa ei sisälly luovutushintaan. Aineettomalle omaisuudelle, kuten käyttöoikeussopimuksille, asiakassopimuksille ja -rekistereille, henkilöstön osaamiselle sekä muulle aineettomalle omaisuudelle ei ole laskettu siirrossa varallisuusarvoa.

4.2. Luovutettavan liiketoiminnan hinta

Kauppahinta 80 600 000,00 euroa koostuu verkosto-omaisuuden ja muun vesihuolto-omaisuuden nykykäyttöarvosta 78 600 000,00 euroa ja arvosta

muodostuu

- (i) 1.1.2025-31.12.2025 välisenä aikana kertyneistä vesihuoltolaitoksen liittymismaksuveloista ilman huleveden liittymismaksuja arvoltaan 2 000 000,00 euroa

4.3. Luovutushinnan maksaminen

Luovutushinta erääntyy maksettavaksi vaadittaessa.

Luovutettava liiketoiminta siirretään Luovutuksensaajalle apporttina siltä osin kuin se arvo on 19 650 000,00 euroa:

Apporttijärjestely tämän sopimuksen kohdassa [7.1] kuvatulla tavalla.



Luovutuksensaaja rahoittaa liiketoiminnan hankinnan paitsi luovuttamalla osakkeitaan myös ottamalla liitteen 1 ja 2 (Luottosopimusluonnos, lopulliset luottosopimukset hyväksytään erikseen yhtiön hallituksessa ja kaupunginhallituksessa) mukaisin ehdoin vieraan pääoman ehtoista luottoa.

5. Luovutettava liiketoiminta

Luovutettava liiketoiminta muodostuu Luovuttajan vesihuollon liiketoimintaan kuuluvasta omaisuudesta, varoista ja vastuista siinä laajuudessa kuin vesihuollon tilinpäätös- ja kirjanpitoasiakirjat osoittavat luovutusajankohtana (1.1.2026) ja ovat vesihuoltolaissa tarkoitettua vesihuoltolaitoksen laitteistoja ja tässä sopimuksessa yksityiskohtaisemmin eriteltynä ja sopimuksessa mainituin poikkeuksin. Liiketoimintaan liittyviä osto- ja rahalaitoslainoja ei siirry Luovutuksensaajalle.

5.1. Aineelliset hyödykkeet

5.1.1. Vesihuoltoverkosto ja muut kiinteät rakenteet ja laitteet sekä koneet ja kalusto (vesihuoltolaitoksen laitteisto)

Luovuttajan omistamat ja vesihuollon toimintaan liittyvät ja sen taseessa olevat maarakenteet, vedenjakeluverkko, viemäriverkko sekä vesi- ja viemärilaitoksen koneet ja laitteet sekä vesihuollon käytössä olevat muut koneet ja laitteet siirtyvät Luovutuksensaajan käyttöön ja omistukseen.

5.1.2. Muu irtain omaisuus

Luovutus pitää sisällään vesihuollon liiketoimintaan liittyvän varaston, liikennevälineet sekä muun irtaimiston, joka on Luovuttajan omistuksessa ja jota ei ole mainittu kohdassa 6.

5.2. Saamiset ja rahoitusomaisuus

Siirtyvään liiketoimintaan liittyvät myyntisaamiset siltä osin, kuin ne kohdistuvat luovutuspäivää edeltävänä aikana tehtyihin ja luovutettuihin suoritteisiin ja niistä johtuvat verovelat kuuluvat Luovuttajalle lukuun ottamatta 1.1.2025-31.12.2025 välisenä aikana kertyneet vesihuoltolaitoksen liittymismaksuvelat ilman huleveden liittymismaksuja, jotka siirtyvät Luovutuksensaajalle.

Luovuttaja vastaa näistä saamisista mahdollisista luottotappioista.

Luovutukseen ei sisälly muuta rahoitus- tai sijoitusomaisuutta.

5.3. Liiketoimintaan liittyvät sopimukset

Luovuttaja siirtää Luovutuksensaajalle kaikki liiketoimintaan liittyvät sopimukset.



Luovuttaja sitoutuu yhdessä Luovutuksensaajan kanssa myötävaikuttamaan siihen, että sopimuskumppanit hyväksyvät sopimusten siirron. Mikäli sopimusosapuoli ei hyväksy sopimusten siirtämistä, Luovuttaja irtisanoo sopimuksen, jos se on mahdollista ja Luovutuksensaaja sitoutuu tekemään toiminnan järjestämiseksi vastaavat sopimukset. Mikäli sopimusta ei voida irtisanoa, mutta se voidaan muutoin pitää voimassa luovutettavan liiketoiminnan hyväksi, Luovutuksensaaja korvaa Luovuttajalle laskua vastaan sopimuksen voimassa pitämisestä aiheutuvat kustannukset.

Luovutuksensaajan tulee kustannuksellaan ilmoittaa vesihuollon asiakkaille ja muille sopimuskumppaneille sopimusten siirtymisestä.

5.4. Henkilökunta

Luovuttajan palveluksessa oleva liitteen 4 mukainen vesihuollon henkilöstö siirtyy Luovutuksensaajan palvelukseen luovutusajankohtana (1.1.2026 alkaen). Henkilöstö siirtyy työsopimuslain 10 §:n ja kunnan ja hyvinvointialueen viranhaltijasta annetun lain 25 §:n liikkeen luovutusta koskevien säännösten mukaisesti.

Luovuttaja on velvollinen huolehtimaan yhteistoimintamenettelylain mukaisista velvoitteistaan siirtyvän henkilöstön osalta (laki työnantajan ja henkilöstön välisestä yhteistoiminnasta kunnassa ja hyvinvointialueella 449/2007) ja vastaa näiden velvoitteiden laiminlyönnistä aiheutuvista vastuista.

Luovutuksensaaja vastaa viranhaltijoiden ja työntekijöiden palvelussuhteesta johtuvista palkka- tai muista veloista ja saatavista niihin liittyvine lakisääteine sivukuluineen siltä osin, kuin niiden peruste on syntynyt ennen luovutusajankohtaa.

Luovutuspäivänä tai sen jälkeen syntyvistä palvelussuhteisiin liittyvistä tai niihin perustuvista saatavista ja velvoitteista vastaa Luovutuksensaaja.

Luovutuksensaaja vastaa ja ottaa maksaakseen Keva-eläkelaitokselle siirtyvästä vesihuollon toiminnasta luovutuspäivänä tai sen jälkeen erääntyvät varhaiseläke- ja eläkemenoperusteiset maksut, joiden peruste on syntynyt ennen luovutuspäivää.

Luovutuksensaajan vastattavaksi siirtyvät ennen luovutuspäivää kertyneet vuosiloma-ajan palkka- ja lomarahakustannukset niihin liittyvine lakisääteisine sivukuluineen.

Luovutuksensaaja on velvollinen tekemään kirjalliset työsopimukset siirtyvän henkilöstön kanssa.

Yhtiöittämiseen liittyvistä henkilöstöjärjestelyistä laaditaan erikseen Savonlinnan kaupunginhallituksessa hyväksyttävä henkilöstösopimus, liite 4.

5.5. Keskeneräiset liiketoimet ja reklamaatiot

Siirtyvään liiketoimintaan kuuluva tilauskanta ja annetut tarjoukset siirtyvät Luovutuksensaajan vastattavaksi, joka ottaa ne hoitaakseen. Ellei tilaaja suostu siirtoon, Luovuttaja ja Luovutuksensaaja sopivat, että Luovutuksensaaja suorittaa toimituksen Luovuttajan alihankkijana.



Kohdasta 3. poiketen Luovutuksensaaja vastaa ennen luovutushetkeä syntyneistä liiketoimintaan liittyvistä reklamaatioista ja asiakasvastuista, jotka kohdistuvat ennen luovutushetkeä tehtyihin palvelusopimuksiin, sitoumuksiin ja työsuorituksiin.

Luovutuksensaaja ottaa vastatakseen Luovuttajan tekemät päivittäisen liiketoiminnan mukaiset tavanomaiset liiketoimintaan liittyvät tarviketilaukset, joiden sovittu toimitusajankohta ja toimitus on luovutushetken jälkeen.

5.6. Muut vastuut ja velvoitteet sekä ympäristövahingot

Luovutuksensaaja ottaa vastattavakseen toiminnan mahdollisesti aiheuttamista ympäristövahingoista sekä ennallistamisvastuista myös siltä osin, kuin niiden peruste on syntynyt ennen luovutusajankohtaa.

Luovutuksensaaja ottaa vastatakseen liiketoiminnalla annettujen ja muiden avustusten ehdoista ja sitoutuu noudattamaan niitä. Mikäli avustuksen myöntäjä tämän luovutuksen johdosta tai muusta syystä perii Luovuttajalta takaisin jo myönnettyä avustusta, Luovutuksensaaja sitoutuu maksamaan vaaditun määrän.

6. Luovutukseen sisältymättömät erät

6.1. Luovutukseen sisältymätön kiinteä omaisuus tai muu omaisuus

Luovutukseen ei sisälly kiinteää omaisuutta.

Luovutettavaan liiketoimintaan ei sisälly Savonlinnan kaupungin omistama hulevesiverkosto.

6.2. Sopimukset ja muut oikeudet tai velvoitteet, jotka eivät sisälly luovutukseen

Sovitun mukaisesti liiketoimintaan kohdistuvat pitkäaikaiset korolliset velat eivät siirry liiketoiminnan mukana, koska lainojen siirto edellyttäisi kaupungin takausten antamista yhtiölle, mitä ei tällä hetkellä pidetä tarkoituksenmukaisena.

7. Osakeanti

Apporttijärjestely toteutetaan uusantina, joka lasketaan liikkeelle yhtiön perustamisen jälkeen.

Luovuttaja merkitsee sille tarjotut osakkeen osakkeet allekirjoittamalla tämän sopimuksen. Merkityt osakkeet maksetaan apporttiomaisuudella siten, että Luovuttaja luovuttaa apporttina tässä sopimuksessa kuvatulla tavalla Luovutettavaan liiketoimintaan kuuluvat varat ja velat Luovutuksensaajalle, joka jatkaa Luovutettavan liiketoiminnan harjoittamista.

Luovuttaja sitoutuu merkitsemään ja Luovutuksensaaja tarjoamaan merkittäväksi 98.250 kappaletta Luovutuksensaajan osakkeita merkintähintaan 200 euroa. Luovutushinta katsotaan tältä osin suoritetuksi, kun osakemerkintä on tehty ja se on rekisteröity kaupparekisteriin.



Alustava arvio apportiomaisuuden määrästä on esitetty liitteessä [9] Luovuttajan kirjanpitoarvoihin per 31.12.2024 perustuen. Osakkeiden merkintähinta on [200] euroa per osake. Luovuttaja merkitsee kaikki sille tarjotut osakkeet.

Luovutuksensaajan hallitus tulee vahvistamaan Luovutuksensaajalle siirtyneen apportin määrän ja sen, kuinka monta osaketta apportiomaisuudella on maksettu, kun Luovutushetkelle laadittava tase on valmistunut. Siltä osin kuin merkityt osakkeet eivät tule näin maksetuiksi osakeanti mitätöityy.

Osakkeiden merkintähinta kirjataan yhtiön osakepääomaan ja yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon siten, että kunkin osakkeen merkintähinnasta kirjataan [40] euroa osakepääomaan ja [160] euroa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

8. Toiminnan luvat

Luovutuksensaaja vastaa siitä, että sillä on toiminnan harjoittamiseksi vaadittavat ympäristö- ja muut luvat. Luovuttaja sitoutuu voimassa olevan lainsäädännön asettamissa rajoissa myötävaikuttamaan siihen, että toiminnan vaatimat luvat voidaan siirtää Luovutuksensaajalle tai että se voi hakea niitä nimiinsä.

9. Verot ja maksut

9.1. Varainsiirtovero

Mikäli tämän sopimuksen kohteena olevasta omaisuudesta on kuitenkin suoritettava varainsiirtoveroa, varainsiirtoveron suorittaa Luovutuksensaaja.

9.2. Arvonlisävero

Sopijapuolet toteavat, että Luovutettavaa liiketoimintaa jatketaan Luovutuksensaajan lukuun Luovutushetkestä alkaen. Sopijapuolten näkemyksen mukaan liiketoiminnan luovutus täyttää arvonlisäverolain 19 c §:n mukaiset liikkeen tai liikkeen osan luovutuksen kriteerit. Tämän mukaisesti liiketoiminnan luovutuksen yhteydestä tapahtuvasta tavaroiden ja palvelujen luovutuksesta ei ole suoritettava arvonlisäveroa.

Luovutuksensaaja vakuuttaa arvonlisäverolain 209 j §:n mukaisena selvityksenä, että edellisessä kappaleessa tarkoitettuja sille luovutettuja tavaroita ja palveluja ryhdytään käyttämään vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.

Siltä osin kuin tavaroita ja palveluita luovutetaan Luovuttajan arvonlisäveron vähennykseen ja kuntapalautukseen oikeuttamattomasta verottomasta kiinteistön vuokraustoiminnasta Luovutuksensaajalle, omaisuuden luovutuksesta ei ole suoritettava arvonlisäveroa arvonlisäverolain 61 §:n perusteella.

Jos liiketoiminnan luovutuksesta kuitenkin veroviranomaisen tulkinnan tai arvonlisäverolain 19 c §:n tai 61 §:n soveltamisedellytysten täyttymättä jäämisen vuoksi tulisi suoritettavaksi arvonlisäveroa, Luovutuksensaaja sitoutuu maksamaan veron kokonaisuudessaan Luovuttajalle.



Luovuttaja ja Luovutuksensaaja toteavat, että tässä asiakirjassa liitteineen on ALV 209 e §:n tarkoittamat tiedot.

10. Muut luovutuksen ehdot

10.1. Omistus- ja hallintaoikeuden sekä vaaranvastuun siirtäminen

Ellei muualla ole toisin sovittu omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan omaisuuteen siirtyy Luovutuksensaajalle kohdan 3. mukaisena luovutusajankohtana. Myös vaaran- ja vahingonvastuu siirtyy Luovutuksensaajalle luovutusajankohtana.

10.2. Vesihuollon asiakirjat ja tiedot

Vesihuollon alkuperäiset asiakirjat jäävät Luovuttajalle, joka arkistoi ne arkistosääntöjen mukaisesti.

Luovutuksensaajalle siirtyy käyttö- ja lainausoikeus olemassa oleviin asiakirjoihin sen liiketoiminnan tarvitsemassa laajuudessa lainsäädännön rajoissa.

10.3. Oikeuspaikka ja sovellettava laki

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijassa neuvottelemalla ja elleivät osapuolet pääse asiassa sopimukseen, riitaisuudet ratkaistaan Luovuttajan paikkakunnalla toimivaltaisessa yleisessä tuomioistuimessa.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sopimuksen kielenä on suomen kieli.

10.4. Voimaantulo

Tämä sopimus tulee molempia Sopijapuolia sitovasti voimaan, kun molemmat Sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

11. Sopimuksen liitteet

Tähän sopimukseen kuuluvat seuraavat sopimuksen liitteet

Liite 1 Luottosopimus A

Liite 2 Luottosopimus B

Liite 4 Henkilöstösiirtosopimus

Liite 5 Luettelo siirtyvästä käyttö- ja vaihto-omaisuudesta

Liite 6 Luettelo siirtyvästä käyttö- ja vaihto-omaisuudesta



Liite 7 Luettelo siirtyvistä olennaisista sopimuksista

Liite 8 Luettelo siirtyvistä henkilöistä

Liite 9 Arvio apporttiomaisuuden määrästä

Allekirjoitukset

[Aika ja paikka]

SAVONLINNAN KAUPUNKI

[SAVONLINNAN VESI] OY

[Nimenkirjoittaja]

[Nimenkirjoittaja]

[Nimenkirjoittaja]