

VUOKRAOIKEUDEN KAUPPAKIRJA

I KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä **Virkkulankylä Oy:n konkurssipesä** (y-tunnus: 3447733-3)
c/o Asianajotoimisto Oksanen Oy
Holkkitie 14 A
00880 HELSINKI
aarni.oksanen@aolaki.fi
Puh. 040 735 1234

Ostaja **Pyhäjärven kaupunki** (y-tunnus: 0210261-7)
Ollintie 26
86800 PYHÄSALMI
henrik.kiviniemi@pyhajarvi.fi
Puh. 044 445 7701
sari.nissila@pyhajarvi.fi
Puh. 044 445 7809

Myyjään ja Ostajaan viitataan jäljempänä yhteisesti sanalla "**Osapuolet**".

II KAUPAN KOHDE

Vuokraoikeus Pyhäjärven kaupungissa sijaitsevaan kiinteistöön "Haikara", kiinteistötunnus 626-403-16-236, kokonaispinta-ala 0,2961 ha, osoitteessa Pistotie 2, 86800 Pyhäsalmi. Kaupan kohteena olevan vuokraoikeuden rekisteriin merkitty laitostunnus on 626-403-16-90-L1. Vuokraoikeus on voimassa 31.5.2071 saakka, vuokranantajana Pyhäjärven kaupunki.

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2022 valmistunut nelikerroksinen asuinrakennus, jossa on 22 vuokratyöhön seniori-ikäisille tarkoitettua asuinhuoneistoa yhteistiloineen. Kauppaan kuuluvat vuokratulla kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat, tarpeistoesineet ja liittymät. Vuokratalon käyttö on vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (L 604/2001, 16 §) mukaisesti rajoitettua 25.8.2061 saakka.

Kaupan kohteeseen kuuluva asuinrakennus on vuokrattuna Pyhäjärven kaupungille myyjän ja ostajan välisellä ns. välivuokrasopimuksella. Pyhäjärven kaupunki on vastannut kohteen asuntojen jälleenvuokraamisesta asukkaille.

Edellä mainittua kiinteistöä 626-403-16-236 koskevasta maanvuokraoikeudesta, laitostunnus 626-403-16-90-L1, rakennuksineen käytetään jäljempänä myös termiä "**Kaupan kohde**".

III KAUPAN EHDOT

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Kohteen kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista ja muista kolmansien osapuolten oikeuksista vapaana on **1.962.329,43 euroa** (miljoonayhdeksänsataakuusikymmentäkaksituhattakolmesataakaksikymmentäyhdeksän euroa ja neljäkymmentäkolme senttiä).

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa Virkkulankylä Oy:n konkurssipesän tilille **FI14 1544 3000 3745 66** (Nordea Bank Oyj).

Kauppahinta kuitataan maksetuksi ja saapuneeksi myyjän yllä mainitulle tilille kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Käyttö-, omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu

Omistus-, käyttö- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu Kaupan kohteeseen siirtyvät Myyjältä Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan täyttä maksua vastaan.

3. Rasitteet, erityiset oikeudet ja vallintarajoitukset

Myyjä vakuuttaa, että Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita kuin liitteenä olevasta rasiustodistuksesta ilmeneviä rasitteita, kiinnityksiä tai muita kolmansien osapuolten oikeuksia.

Ostajalla on kaupantekohetkellä hallussaan kaikki kaupan kohteeseen kohdistuvien kiinnitysten nojalla annetut panttikirjat, jotka ilmenevät kaupan kohteena olevan maanvuokraoikeuden rasiustodistuksesta.

Kaupan kohteeseen kuuluvan rakennuksen käyttö on rajoitettua vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (L 604/2001, 16 §) mukaisesti 25.8.2061 saakka.

Osapuolet toteavat, että kaupan kohde on ollut yhtäjaksoisesti arvonnäverovähennykseen oikeuttavassa käytössä 1.7.2022 alkaen. Kiinteistöinvestoinnin tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyy ostajalle kaupan johdosta, koska luovuttaja on elinkeinonharjoittaja, jolle tarkistusoikeus ja -velvollisuus on alun perin syntynyt ja luovutuksensaajana on kunta. Osapuolet eivät luovutuksen yhteydessä sovi siitä, että luovuttaja suorittaisi kiinteistöinvestoinnin tarkistamisen. Näin ollen kiinteistöinvestoinnin tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät luovutuksensaajalle eli Pyhäjärven kaupungille.

4. Tarpeisto Kiinteistöllä olevat tarpeistoesineet sisältyvät kauppahintaan.

5. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvasta verovuoden 2025 kiinteistöverosta. Muista mahdollisista kaupan kohteeseen liittyvistä julkisoikeudellisista maksuista Myyjä vastaa kaupantekopäivään saakka, ja sen jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

Myyjä vastaa kaupan kohteena olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesta maanvuokrasta kaupantekopäivään saakka. Ostaja toimittaa Myyjälle maanvuokralaskun Myyjän vastuulla olevasta maanvuokrasta viipymättä kaupanteon jälkeen.

Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tätä seuraavasta päivästä alkaen ko. kustannuksista vastaa ostaja.

Myyjällä on oikeus saada Ostajalta vuokraa osapuolten välisen välivuokrasopimuksen perusteella hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka.

6. Irtain omaisuus Tämän kaupan yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan. Kiinteistöllä olevat tarpeistoesineet sisältyvät kuitenkin kohdan 4 mukaisesti kauppahintaan.

7. Kiinteistöön tutustuminen

Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tutustunut kaupan kohteeseen haluamassaan laajuudessa ja saanut kaikki haluamansa materiaalit kaupan kohteesta ja kaikkiin Ostajan kaupan kohdetta koskeviin kysymyksiin on vastattu Ostajaa tyydyttävällä tavalla.

8. Vastuu rakennusten kunnosta

Kiinteistöllä ei ole myyjän toimesta suoritettu erillistä kuntokatselmusta tai kuntotarkastusta.

Kauppaan kuuluvan asuinrakennuksen 2-vuotistakuutarkastus on pidetty 25.6.2024. Ostaja on tietoinen takuutarkastuksessa tehdyistä havainnoista ja siitä, että takuukorjaukset ovat kaupantekohetkellä suorittamatta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteeseen kuuluvan rakennuksen ja rakennelmat sellaisina, kuin ne ovat mahdollisine virheineen ja puutteineen.

9. Saadut tiedot Ostaja on tutustunut seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin ja ilmoittaa ne vastaanottaneensa
1. Lainhuutotodistus x.x.2025
 2. Rasitustodistus x.x.2025
 3. Kiinteistörekisteriote x.x.2025
 4. Vuokraoikeustodistus x.x.2025
 5. Pyhäjärven kaupungin ja Virkkulankylä Oy:n välinen maanvuokrasopimus kaupan kohteesta (pvm)
 6. Pyhäjärven kaupungin ja Virkkulankylä Oy:n välinen ns. välivuokrasopimus kaupan kohteeseen kuuluvasta asuinrakennuksesta (pvm)
10. Varainsiirtovero Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron lainhuutokustannuksineen maksaa Ostaja.
11. Liittymäsopimukset Tällä kauppakirjalla myyjä luovuttaa kaikki kiinteistöön mahdollisesti kuuluvat sähkö-, vesi-, viemäri- ym. sopimukset. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan sopimusten siirrosta sopijakumppaneille.
12. Muita ehtoja Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren mukaan.
- Ostaja tiedostaa, että Myyjänä oleva konkurssipesä ei ole normaalilla tavalla vastuunkantokykyinen mahdollisessa virhetilanteessa.
- Ostaja on valvonut Virkkulankylä Oy:n konkurssissa Ostajan Kuntarahoitus Oyj:lle omavelkaisen takauksen perusteella suorittamia takauskorvauksia, joihin perustuvan Ostajan takautumissaatavan vakuutena ovat rasitustodistuksesta ilmenevät, kaupan kohteeseen kohdistuvat panttikirjat. Osapuolet ovat erikseen sopineet siitä, että konkurssihallinnon tarkoituksena on maksaa Ostajalle tämän etuoikeutettuihin saataviin kohdistuva ennakkojako-osuus mahdollisimman pian kaupan jälkeen.
- Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi kappaletta, yksi myyjälle ja yksi ostajalle.

IV ALLEKIRJOITUKSET

Pyhäjärvellä X. päivänä elokuuta 2025

Myyjä

VIRKKULANKYLÄ OY:N KONKURSSIPESÄ

Aarni Oksanen
asianajaja, ekonomi, HT- ja KHT-tilintarkastaja
konkurssipesän pesänhoitaja

Ostaja

PYHÄJÄRVEN KAUPUNKI

Henrik Kiviniemi
kaupunginjohtaja

Sari Nissilä
talous- ja hallintojohtaja