

RAKENNUKSEN KAUPPAKIRJA

1. OSAPUOLET

1.1. Myyjä

Lempäälän kunta, y-tunnus 0150783-1

Jäljempänä "**Myyjä**"

1.2. Ostaja

Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy, y-tunnus 3583019-4

Jäljempänä "**Ostaja**"

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

2. KAUPAN KOHDE JA VUOKRASOPIMUKSET

2.1. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Lempäälän kunnassa osoitteessa Himminpolku 6, 37500 Lempäälä sijaitsevalla Myyjän omistamalla tontilla, kiinteistötunnus 418-431-2-176 (jäljempänä "**Kiinteistö**") sijaitseva Myyjän omistama Lempäälän terveyskeskus, jonka pinta-ala on noin 8309 m² (jäljempänä "**Rakennus**" tai "**Kaupan kohde**"). Selvyiden vuoksi todetaan, että Kaupan kohteen Kauppahinta (määriteltä jäljempänä) ei miltei osin ole pinta-alaperusteinen.

Kiinteistöä koskevat ajantasaiset kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus ja rasiustodistus ovat tämän kauppakirjan liitteenä 2.1.

Tällä kauppakirjalla ei edellä mainitun lisäksi myydä mitään muuta omaisuutta.

2.2. Kiinteistön ja Rakennuksen vuokrasopimukset

Rakennus sijaitsee Myyjän omistamalla Kiinteistöllä. Osapuolet tulevat tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä allekirjoittamaan erillisen maanvuokrasopimuksen ("**Maanvuokrasopimus**"), jonka ehdoin Myyjä tulee vuokraamaan Kiinteistön Ostajalle. Maanvuokrasopimus on tämän kauppakirjan liitteenä 2.2 (a).

Pirkanmaan hyvinvointialue on vuokrannut Rakennuksen Myyjältä erillisen 19.12.2026 allekirjoitetun tilavuokrasopimuksen ("**Vuokrasopimus**") ehdoin. Vuokrasopimus on tämän kauppakirjan liitteenä 2.2 (b).

Vuokrasopimus sekä sen mukaiset vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä täysimääräisesti Ostajalle ja Osapuolet ilmoittavat vuokranantajan vaihtumisesta Vuokrasopimuksen mukaiselle vuokralaiselle liitteen 2.2 (c) mukaisella ilmoituksella.

Rakennuksen tiloja koskien ei Vuokrasopimuksen lisäksi ole muita voimassa olevia tilavuokrasopimuksia, eikä Rakennuksen tilojen käyttöoikeutta ole muullakaan tavoin luovutettu kolmansille tahoille muuten, kuin Vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla.

3. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Rakennuksen kauppahinta on yhteensä 7 420 000 euroa ("**Kauppahinta**").

Osapuolet toteavat, että Kauppahinta perustuu AKA-arviolausuntoon. Osapuolet toteavat, että Kauppahinta vastaa Osapuolten näkemyksen mukaan Rakennuksen käypää arvoa.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan Ostajan toimesta Myyjälle Myyjän erikseen ilmoittamalle pankkitilille kaupan täytäntöönpanon yhteydessä Allekirjoituspäivänä.

4. KAUPPAKIRJAN ALLEKIRJOITUS JA KAUPAN TÄYTÄNTÖÖNPANO

4.1. Kauppakirjan allekirjoitus- ja täytäntöönpano

Tämän kauppakirjan allekirjoitus tapahtuu [XX.XX.202X] ("**Allekirjoituspäivä**"), jolloin tämän kauppakirjan mukainen kauppa toteutetaan ja pannaan täytäntöön.

4.2. Toimenpiteet Allekirjoituspäivänä

Allekirjoituspäivänä suoritetaan seuraavat toimenpiteet:

- (i) Ostaja maksaa Kauppahinnan Myyjälle Myyjän erikseen ilmoittamalle pankkitilille;
- (ii) Myyjä myy Kaupan kohteen rasitteista, vakuusoikeuksista ja muista kolmansien oikeuksista vapaana Ostajalle;
- (iii) Myyjä siirtää Vuokrasopimuksen (ja mahdollisen vuokravakuuden) Ostajalle asianmukaisin siirtomerkinnöin;
- (iv) Osapuolet allekirjoittavat liitteen 2.2 (c) mukaisen ilmoituksen Vuokrasopimuksen mukaiselle vuokralaiselle;
- (v) Osapuolet allekirjoittavat Maanvuokrasopimuksen.

Kaikki edellä esitetyt kaupan täytäntöönpanoon liittyvät toimenpiteet katsotaan tehdyiksi samanaikaisesti osana yhtä kauppaa, eikä yksittäisiä toimenpiteitä katsota tehdyiksi ennen kuin jokainen toimenpiteistä on saatettu loppuun tai toimenpiteestä on kokonaan luovuttu. Tämän kauppakirjan mukaisen kaupan katsotaan tulleen voimaan vasta, kun kaikki edellä mainitut toimenpiteet on tehty.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS JA VAARANVASTUU

Kaupan kohteen hallinta- ja omistusoikeus sekä vaaranvastuu siirtyvät Myyjältä Ostajalle tämän kauppakirjan mukaisen kaupan täytäntöönpanon yhteydessä Allekirjoituspäivänä sen jälkeen, kun yllä kohdassa 4.2 tarkoitetut Allekirjoituspäivän toimenpiteet ovat tulleet täysimääräisesti suoritetuiksi.

6. KAUPAN MUUT EHDOT

6.1. Verot ja Kaupan kohteeseen kohdistuvat maksut sekä siitä syntyvät tuotot

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista julkisoikeudellisista- ja muista maksuista ja veroista siltä osin kuin niiden peruste on ajalta ennen Allekirjoituspäivää (Allekirjoituspäivä mukaan lukien). Siltä osin kuin Kaupan kohteeseen kohdistuvien maksujen tai verojen peruste on ajalta Allekirjoituspäivän jälkeen, vastaa niistä Ostaja, ja Osapuolella on oikeus laskuttaa ko. kustannuksia vastaava määrä toiselta Osapuolelta euro eurosta - periaatteella toteutuneen määräisinä, mikäli edellä tarkoitettuja toiselle Osapuolelle kuuluvia kustannusvastuita Allekirjoituspäivän jälkeen osoitettaisiin syntyneen. Myyjä myös vakuuttaa Rakennuksen Allekirjoituspäivään saakka (Allekirjoituspäivä mukaan lukien), jonka jälkeen Rakennuksen vakuuttamisesta vastaa Ostaja.

Myyjä saa hyväkseen kaikki Kaupan kohteesta syntyvät tuotot, joiden peruste on ajalta ennen Allekirjoituspäivää (Allekirjoituspäivä mukaan lukien). Siltä osin kuin tuottojen peruste on ajalta Allekirjoituspäivän jälkeen, saa ne hyväkseen Ostaja.

Tämän kauppakirjan tarkoittamasta Kaupan kohteen kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa Ostaja. Varainsiirtovero maksetaan soveltuvan sääntelyn mukaisesti Allekirjoituspäivän jälkeen.

Ostaja ja Myyjä vastaavat kukin tahoillaan tämän kauppakirjan laatimiseen ja neuvotteluun liittyvistä omista kuluistaan.

6.2. Ostajan vakuutukset

Osapuolet toteavat, että Ostaja hyväksyy Kaupan kohteen sellaisena kuin se on Allekirjoituspäivänä.

6.3. Myyjän vakuutukset ja vastuut sekä vastuunrajoitus

6.3.1. Myyjän vastuut ja vastuunrajoitus sekä kolmannen osapuolen vaatimukset

Riippumatta siitä, mitä muualla tässä kauppakirjassa on sovittu, Myyjä huolehtii ja vastaa kustannuksellaan siitä, että kohdissa 6.3.3 – 6.3.8 kuvatut vakuutukset ovat oikein, ja vastaa tuottamuksesta riippumatta näistä johtuvista tosiasiallisesti aiheutuneista välittömistä vahingoista siten, että vahinko korvataan Kauppahinnan alennuksena.

6.3.2. *Toimivalta*

Myyjä on oikeustoimikelpoinen ja Myyjä vastaa siitä, että sillä on oikeus myydä Kaupan kohde Ostajalle. Myyjällä on kaikki asianmukaiset päätökset ja valtuudet tämän kauppakirjan mukaisen kaupan toteuttamiseksi ja allekirjoittamiseksi. Tämä kauppakirja on sitova ja täytöntöön pantavissa Myyjää kohtaan.

Tämän kauppakirjan allekirjoittaminen ja kaupan toteuttaminen Myyjän toimesta ja tässä kauppakirjassa tarkoitettujen järjestelyjen toteuttaminen (i) ei riko Myyjää sitovia lakeja; ja (ii) ei edellytä suostumusta tai hyväksyntää sellaiselta taholta, jonka suostumusta tai hyväksyntää ei ole saatu.

6.3.3. *Rakennus*

Rakennus on rakennettu kaavamääräysten, rakennusluvan ja soveltuvien viranomaismääräysten mukaisesti. Rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta asianmukaisesti hyväksytty eikä Rakennukseen kohdistu täyttämättömiä ja viranomaisten vaatimia tai esittämiä korjausvaatimuksia tai muita viranomaisvelvoitteita.

6.3.4. *Ympäristö*

Myyjä vakuuttaa, että Kiinteistön maaperä tai pohjavesi ei ole pilaantunut Myyjän hallinta-aikana siten, että se edellyttäisi puhdistamistoimenpiteitä Kiinteistön nykyisessä käyttötarkoituksessa.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa, että se on Kiinteistöön liittyen noudattanut sitä koskevia ympäristöoikeudellisia ja terveyteen liittyviä lakeja ja alemman asteisia säädöksiä eikä sitä kohtaan ole esitetty ympäristölainsäädännön rikkomiseen tai ympäristön pilaantumiseen liittyviä vaatimuksia kolmansilta osapuolilta tai ympäristöviranomaisilta eikä Myyjän tiedossa ole uhkaa tällaisesta.

6.3.5. *Verot*

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Myyjä on oikea-aikaisesti ja oikeansisältöisenä ilmoittanut ja maksanut asianomaisille veroviranomaisille kaikki Rakennukseen liittyvät välittömät ja välilliset verot sekä veronluonteiset maksut, mukaan lukien kaikki näihin liittyvät lisäykset, korotukset, seuraamusmaksut ja korot, joiden maksua on vaadittu ja/tai joiden maksamisen eräpäivä on ollut Allekirjoituspäivänä tai sitä ennen.

6.3.6. *Oikeudenkäynnit ja lakien noudattaminen*

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Kaupan kohdetta koskien ei ole vireillä eikä Myyjä ole Kaupan kohteeseen liittyen osapuolena missään oikeudenkäynnissä, välimiesmenettelyssä, viranomaistutkinnassa tai muussa vastaavassa siviili-, rikos- tai viranomaismenettelyssä, eikä Kaupan kohdetta koskien ole myöskään tällaisia vireillä eikä ole myöskään uhkaa tällaisesta menettelystä tai muusta vaatimuksesta tai kanteesta, joka voisi johtaa oikeudenkäyntiin, välimiesmenettelyyn, viranomaistutkintaan tai muuhun vastaavaan siviili-, rikos- tai viranomaismenettelyyn.

Myyjä ei ole vastaanottanut kirjallista ilmoitusta siitä, että Kaupan kohteeseen ja siellä harjoitettuun toimintaan liittyviä ja soveltuvia lakeja olisi rikottu tai laiminlyöty, eikä tällaisesta myöskään ole uhkaa.

6.3.7. Tietojen oikeellisuus

Myyjä ei ole jättänyt toimittamatta mitään sellaista tietoa, joka objektiivisesti katsottuna saattaisi vaikuttaa vilpittömässä mielessä olevan Ostajan halukkuuteen ostaa Kaupan kohteen tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin.

7. MUUT EHDOT

7.1. Kiinteistön vuokraoikeus

Ostaja sitoutuu tekemään ilmoituksen Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden rekisteröimisestä kiinteistörekisteriin ilman aiheetonta viivytystä Allekirjoituspäivästä lukien.

7.2. Arvonlisäverotus

Osapuolten yhteisen näkemyksen mukaan Rakennuksen sekä Vuokrasopimuksen Kauppa on arvonlisäverolain 19 c §:n mukainen liikkeen tai sen osan luovutus. Ostaja sitoutuu käyttämään tällä kauppakirjalla luovutettuja tavaroita ja palveluita arvonlisäverolain 209 j §:n 1 momentissa tarkoitettu tavoin arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen. Luovutus ei näin ollen ole arvonlisäverollinen eikä kauppahinta sisällä arvonlisäveroa.

Osapuolet toteavat, että Kaupan kohdetta koskien on suoritettu arvonlisäverolain 119 §:n mukainen kiinteistöinvestointi, johon liittyy arvonlisäverolain 120 §:n mukainen kiinteistöinvestointien tarkistusoikeus ja -velvollisuus. Osapuolten yhteisen näkemyksen mukaan kiinteistöinvestoinnin tarkistusoikeudet ja -velvollisuudet siirtyvät arvonlisäverolain 121 e §:n mukaisesti Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Myyjä antaa Ostajalle arvonlisäverolain 209 k §:n mukaisen selvityksen kaupan kohdetta koskevan tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden määrästä.

Myyjä ilmoittaa ja vakuuttaa, että kauppakirjan **liitteenä 7.2** oleva arvonlisäverolain 209 k ja l §:ssä tarkoitettu selvitys sisältää kaikki Myyjän tiedossa olevat kiinteistöinvestoinnit.

Ostaja vakuuttaa ottavansa Rakennuksen arvonlisäverollisen liiketoimintansa käyttöön.

7.3. Salassapito

Osapuolet eivät saa julkistaa kauppakirjaa, sen tarkoittamaa kauppaa tai kauppakokonaisuuteen liittyviä keskusteluja ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta paitsi milloin se on tarpeen viranomaisen tai pakottavan lain tai alemman asteisen säädöksen sitä vaatiessa tai edellyttäessä. Myyjällä on kuitenkin oikeus luovuttaa kauppakirjassa kuvattua Kauppaa koskevia välttämättömiä tietoja toimintansa osana ja sen edellyttämässä laajuudessa. Salassapitoehto ei rajoita Osapuolten oikeutta luovuttaa kauppakirjaa sekä siinä kuvattua kauppaa koskevia tietoja neuvonantajilleen, joita sitoo vastaava salassapitovelvoite.

7.4. Muutokset, sopimuksen siirto

Kaikki tähän kauppakirjaan tehtävät muutokset tulee tehdä kirjallisesti. Kauppakirjaan tehdyt muutokset eivät astu voimaan ennen kuin Osapuolten valtuuttamat edustajat ovat allekirjoittaneet muutokset.

Tämän kauppakirjan mukaisia oikeuksia ja/tai velvollisuuksia ei voida siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

7.5. Kauppakirjan osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Jos jokin tämän kauppakirjan ehto julistetaan pätemättömäksi tai toimeenpanokelvottomaksi, se ei vaikuta muihin tämän kauppakirjan ehtoihin, vaan ne säilyvät voimassa ja sitovat Osapuolia. Rajoittamatta edellä mainittua Osapuolet pyrkivät hyvässä hengessä neuvotellen korvaamaan pätemättömän tai toimeenpanokelvottoman ehdon sellaisella ehdolla, joka on merkitykseltään lähimpänä yhteistä tavoiteltua tarkoitusta ja tämän kauppakirjan henkeä. Osapuolten mahdollinen epäonnistuminen korvaavan ehdon sopimisessa ei vaikuta jäljelle jäävien kauppakirjan osien pätevyYTEEN.

7.6. Sovellettava laki ja erimielisyydet

Tähän kauppakirjaan ja sen liitteisiin sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Tätä kauppakirjaa koskevat riidat ja erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä Osapuolia tyydyttävään ratkaisuun, ratkaistaan riita lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysoikeus on yksijäseninen. Välitysmenettelyn paikka on Tampere ja kieli on suomi.

----- Allekirjoitukset seuraavalla sivulla -----

8. ALLEKIRJOITUKSET

Kauppakirjasta on tehty **kaksi** (2) samanlaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Lempäälä, pp.kk.202X

Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy

Lempäälän kunta

Riitta Järvenpää
toimitusjohtaja

Tiia Levonmaa
Yhdyskuntajohtaja

LIITTEET

Liite 2.1	Lainhuuto- ja rasisitustodistus sekä kiinteistörekisteriote
Liite 2.2 (a)	Maanvuokrasopimus
Liite 2.2 (b)	Tilavuokrasopimus
Liite 2.2 (c)	Vuokralaisilmoitus
Liite 7.2	Arvonlisäverolain 209 k ja l §:ssä tarkoitettu selvitys