



LIIKETOIMINNAN KAUPPAKIRJA

Orimattilan kaupungin

ja

Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:n

välillä

koskien

sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilojen vuokraustoimintaan liittyvää liiketoimintaa





Tämä liiketoiminnan kauppakirja ("**Kauppakirja**") on allekirjoitettu seuraavien osapuolten välillä:

- 1) **Orimattilan kaupunki** (y-tunnus 0129920-0), Erkontie 9, 16300 Orimattila ("**Myyjä**")
- 2) **Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy** (y-tunnus 1610021-7), Erkontie 9, 16300 Orimattila ("**Ostaja**")

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

1. TAUSTA JA TARKOITUS

Tällä Kauppakirjalla Myyjä luovuttaa jäljempänä tässä Kauppakirjassa määritellysti sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilojen vuokraustoimintaan liittyvän liiketoimintansa siirtyvää liiketoimintaa jatkavalle Ostajalle.

Orimattilan kaupunginvaltuusto on __.__.2025 § __ päättänyt liiketoiminnan luovuttamisesta Ostajalle ja hyväksynyt tämän Kauppakirjan allekirjoitettavaksi.

2. KAUPAN KOHDE

2.1. Liiketoiminta

Kaupan kohteena on Myyjän sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilojen vuokraustoimintaan liittyvä liiketoiminta kokonaisuudessaan tässä Kauppakirjassa kuvatussa laajuudessa ("**Liiketoiminta**"). Ellei tässä Kauppakirjassa toisin todeta, Liiketoiminta siirtyy varoineen, sopimuksineen, velkoineen, velvoitteineen, vastuineen ja varauksineen riippumatta siitä, ovatko ne tunnettuja, tuntemattomia tai ehdollisia.

Liiketoiminta sisältää muun muassa seuraavat erät:

- Liiketoimintaan kuuluva rakennus,
- Liiketoimintaan kuuluvat sopimukset ja sitoumukset.

Mikäli jotkin varat tai velat ovat tässä Kauppakirjassa jääneet mainitsematta ja ne kuitenkin objektiivisesti arvioiden kuuluvat Liiketoimintaan, myös kyseiset varat tai velat siirtyvät Myyjältä Ostajalle.

Mikäli tämän Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen osoittautuu, että yksittäisen Liiketoimintaan kuuluvan vara- tai velkaerän siirron toteuttamiseksi tulee tai olisi tullut laatia siirron juridisen toteutuksen edellyttämiä asiakirjoja ja/tai tehdä muita siirron juridisen



toteutuksen edellyttämiä toimia, Osapuolet sitoutuvat laatimaan tarvittavat asiakirjat ja/tai suorittamaan tarvittavat toimet siirron toteuttamiseksi ilman viivytystä. Selvyyden vuoksi todetaan, että tällaiset asiakirjat tai toimet eivät sanamuodostaan ja/tai päiväyksestään riippumatta aikaansaa tässä Kauppakirjassa tarkoitettua luovutuksesta erillistä luovutusta ja tällaisten erien katsotaan kuuluvan kiinteänä osana tässä Kauppakirjassa tarkoitetun Liiketoiminnan luovutukseen Myyjältä Ostajalle.

Mikäli yksittäisen Liiketoimintaan kuuluvan erän omistus- ja/tai hallintaoikeuden siirtäminen Ostajalle ei ole juridisesti jostakin syystä mahdollista, sitoutuvat Osapuolet luomaan välilleen samanlaiset taloudelliset olosuhteet kuin erän juridinen siirtäminen olisi aikaansaanut. Kyseisessä tilanteessa Osapuolet sitoutuvat siihen, että Osapuolten välisessä suhteessa tällaiseen erään liittyvistä velvoitteista vastaa Ostaja saaden myös edukseen tästä aiheutuvat oikeudet ja edut.

2.2. Sopimukset sekä muut oikeudet ja velvoitteet

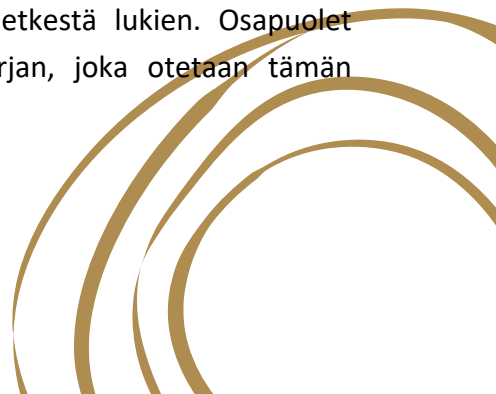
Vuokraustoiminta siirtyy Myyjältä Ostajalle Luovutusajankohtana kaikkine siihen liittyvine sopimuksineen, asiakirjoineen, oikeuksineen, velvollisuuksineen ja vastuineen ja Ostaja ottaa ne vastattavakseen samasta ajankohdasta lukien. Keskeiset siirtyvät sopimukset on lueteltu tämän Kauppakirjan liitteessä 1.

Osapuolet sitoutuvat yhteisesti ja yksimielisesti toimimaan siten, että Myyjältä siirtyvien sopimusten sopimuskumppanit viipymättä hyväksyisivät Ostajan Myyjän tilalle siirtyvien sopimusten Osapuoleksi.

Mikäli Myyjän sopimuskumppani ei hyväksy siirtyvän sopimuksen siirtämistä Ostajalle, Myyjä vastaa sopimuksen täyttämisestä sopimuskumppaniin nähden kuitenkin siten, että Osapuolten keskinäisessä suhteessa tästä vastaa Ostaja, joka saa myös hyväkseen tästä tulevat oikeudet ja edut. Tällaisessa tilanteessa Osapuolet sitoutuvat toimimaan ensisijaisesti siten, että tämän Kauppakirjan ja siirtyvien sopimusten tarkoitus voi toteutua. Myyjä sitoutuu toimimaan Ostajan lukuun Ostajan haluamalla tavalla ja Ostaja on tällöin vastuussa kaikista Myyjälle mahdollisesti aiheutuneista kuluista ja maksuista.

2.3. Rakennukset ja maa-alueet

Liiketoimintaan kuuluva rakennus siirtyy Ostajalle Luovutushetkestä lukien. Osapuolet allekirjoittavat rakennuksen siirtymisestä erillisen luovutuskirjan, joka otetaan tämän Kauppakirjan liitteeksi 2.





Myyjä vuokraa Ostajalle siirtyvän rakennuksen alla olevan maa-alueen Osapuolten välillä allekirjoitettavien maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2.4. Immateriaalioikeudet

Liiketoimintaan kuuluvat immateriaalioikeudet ja niihin liittyvät ja niiden hyödyntämiseksi tarvittavat oikeudet, tiedot ja aineistot, esimerkiksi käyttöoikeudet, tietotaito ja kaupalliset materiaalit, siirtyvät Ostajalle Luovutushetkestä lukien.

2.5. Henkilöstö

Tämän Kauppakirjan mukaisen Liiketoiminnan kaupan yhteydessä ei siirry henkilöstöä.

3. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kaupan kohteesta Ostajan Myyjälle maksama kauppahinta on 4 800 000,00 euroa.

Kauppahinta jakaantuu seuraavasti:

- käyttöomaisuus 4 800 000 euroa.

Kauppahinta jää Osapuolten välille velaksi siten, että Myyjä myöntää Ostajalle 4 800 000,00 euron suuruisen pääomalainan. Myyjän ja Ostajan välinen pääomalainasopimus allekirjoitetaan yhtä aikaa tämän Kauppakirjan kanssa ja otetaan tämän Kauppakirjan liitteeksi 3.

4. LUOVUTUSHETKI JA OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Liiketoiminnan luovutushetki on 1.2.2026 klo 00:01 (jäljempänä ”**Luovutushetki**”).

Omistus- ja hallintaoikeus Liiketoimintaan siirtyy Myyjältä Ostajalle Luovutushetkellä.

Vaaranvastuu Liiketoiminnasta ja siihen kuuluvista omaisuuseristä siirtyy Ostajalle Luovutushetkellä. Ostaja vastaa Liiketoiminnasta ja siihen kuuluvien omaisuuserien vakuuttamisesta Luovutushetkestä lukien.





5. VEROT JA MUUT JULKISOIKEUDELLISET MAKSUT

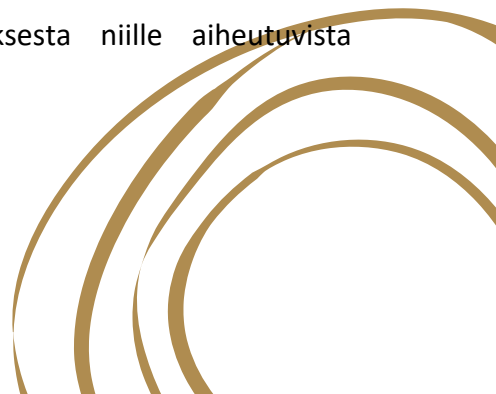
Liiketoimintaan liittyvistä veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista ja veloista vastaa Ostaja siltä osin kuin niiden maksuunpano tapahtuu Luovutushetken jälkeen ja siltä osin kuin ne ovat voimassa olevan verolainsäädännön ja verotuskäytännön mukaan siirrettävissä.

Myyjän arvonlisäverollisena harjoittaman Liiketoiminnan luovutukseen Ostajalle, joka jatkaa luovutettua toimintaa ja ryhtyy käyttämään tavaroita ja palveluita arvonlisäverotuksessa vähennykseen oikeuttavaan käyttöön ja on rekisteröity arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta viimeistään Luovutushetkellä, sovelletaan arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksineen) 19 c §:ää, eikä luovutus siten ole arvonlisäveron alainen. Tämän Kauppakirjan allekirjoituksella Ostaja vakuuttaa arvonlisäverolain 209 j §:n 1 momentissa tarkoitettuna selvityksenä ryhtyvänsä käyttämään luovutuksessa saamiaan tavaroita ja palveluita arvonlisäverolain 19 c §:ssä edellytetyllä tavalla vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.

Siltä osin, kun Myyjän Liiketoiminta on ollut arvonlisäverotonta, luovutus on arvonlisäveroton arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksineen) 27 §:n nojalla.

Mikäli Osapuolten käsityksen vastaisesti Verohallinto määräisi noudatetun menettelyn seurauksena maksettavaksi arvonlisäveroa, viivästysseuraamuksia tai sanktionluonteisia maksuja, kumpikin Osapuoli vastaa omista Verohallinnon Osapuolelle määräämistä velvoitteista. Osapuolet toteavat kuitenkin selvyuden vuoksi, että mikäli Verohallinto katsoo, että Myyjän olisi tullut suorittaa arvonlisäveroa Liiketoiminnan luovuttamisesta Ostajalle, Ostaja sitoutuu korvaamaan Myyjälle suoritettavaksi tulevan arvonlisäveron määrän tätä koskevan laskun perusteella siltä osin, kun Verohallinto hyväksyy veron vähennyskelpoiseksi Ostajalla.

Osapuolet vastaavat kumpikin omalta osaltaan luovutuksesta niille aiheutuvista veroseuraamuksista.





6. MUUT EHDOT

6.1. Myyjän vakuutukset

Myyjä vakuuttaa, että se luovuttaa Ostajalle kaiken saatavissa olevan Liiketoiminnan jatkamisen kannalta tarpeellisen omaisuuden, asiakirja-aineiston ja tarpeelliset oikeudet.

6.2. Ostajan vakuutukset

Ostajalla on asianmukainen toimivalta ja kelpoisuus allekirjoittaa tämä Kauppakirja ja ostaa Liiketoiminta Myyjältä. Ostaja on tehnyt kaikki tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen ja kaupan toteuttamisen edellyttämät yhtiöoikeudelliset päätökset.

6.3. Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa tämän Kauppakirjan nojalla ja muutoin toisiltaan saamansa luottamukselliset tiedot, siltä osin kuin tiedon luovuttaminen ei ole tarpeen tämän Kauppakirjan tarkoitusta varten tai ellei luovuttaminen perustu pakottavaan lainsäädäntöön tai muuhun viranomaisen tai vastaavan tahon määräykseen tai ohjeeseen.

Luottamuksellisena tietona pidetään kaikkea tähän Kauppakirjaan ja/tai Osapuoliin tai näiden toimintaan liittyviä tietoja. Luottamuksellisena tietona ei kuitenkaan pidetä tietoa, joka on julkistamisen ajankohtana yleisesti saatavilla, taikka tulee julkiseksi muutoin kuin tätä Kauppakirjaa rikkomalla.

6.4. Kauppakirjan siirtäminen, muutokset ja pätemättömyys

Tätä Kauppakirjaa ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle.

Muutoksista tähän Kauppakirjaan on sovittava kirjallisesti Osapuolten allekirjoituksin. Mikäli jokin osa tästä Kauppakirjasta on pätemätön tai mitätön taikka tulisi sellaiseksi myöhemmin lainsäädännön muutoksen tai viranomaismääräyksen takia, on Kauppakirja muilta osin voimassa. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uudesta alkuperäisen ehdon tavoitteet





täyttävästä ehdosta, jos sopimusehto todetaan pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi.

6.5. Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintaa koskevat säännöt. Kauppalain (355/1987, muutoksineen) säännöksiä tai muita vastaavia periaatteita ei sovelleta.

Tästä Kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat Osapuolten väliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluteitse Osapuolten välillä. Mikäli neuvotteluteitse ei päästä ratkaisuun, tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensiasteessa Myyjän kotipaikan käräjäoikeudessa.

6.6. Kauppakirjan liitteet

Tämän Kauppakirjan liitteinä ovat seuraavat asiakirjat:

- Liite 1** Siirtyvät sopimukset
- Liite 2** Rakennusta koskeva luovutuskirja
- Liite 3** Pääomalainasopimus

Tämän Kauppakirjan yksilöidyt liitteet muodostavat olennaisen ja erottamattoman osan tästä Kauppakirjasta. Jos tämän Kauppakirjan ja sen liitteen välillä on ristiriita, sovelletaan Osapuolten välillä ensisijaisesti tässä Kauppakirjassa sovittua.

6.7. Voimaantulo

Tämä Kauppakirja astuu voimaan Osapuolten allekirjoituksin.

7. Päiväys ja Allekirjoitukset

Osapuolet allekirjoittivat tämän Kauppakirjan sähköisesti, jolloin allekirjoituskappaleita on yksi (1).

____.____.2025





Orimattilan kaupunki

Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy

[nimi]

[nimi]

[asema]

[asema]

