

LIIKETOIMINNAN LUOVUTUSKIRJA

Pöytyän kunta

ja

Pöytyän Vuokra-asunnot Oy

Sisällysluettelo

1	OSAPUOLET	3
1.1	Myyjä	3
1.2	Ostaja	3
2	SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	3
3	KAUPAN KOHDE	3
3.1	Liiketoimintatiedot, sopimukset ja aineettomat oikeudet	4
3.2	Siirtyvät rakennukset	4
3.3	Myyjän kiinteistöihin kohdistuvat käyttöoikeudet	5
3.4	Siirtyvät asunto-osakkeet	5
3.5	Siirtyvät (tytäryhtiöiden) osakkeet	8
3.6	Kiinteistöjen liittymät	9
3.7	Koneet, kalusteet ja laitteet	9
3.8	Liiketoimintakaupan ulkopuolelle jäävät erät	9
4	LUOVUTUSHINTA JA SEN MAKSAMINEN	10
4.1	Liiketoiminnan arvostusperusteet	10
4.2	Luovutushinta	10
4.3	Luovutushinnan maksaminen	10
5	LIKETOIMINNAN LUOVUTUSHETKI	10
6	Omistus- ja hallintaoikeuden sekä vaaranvastuun siirtyminen	10
7	LIKETOIMINNAN VASTUUT	11
8	MYYNITITUOTOT JA MYYNITISAAMISET	11
9	KIINNITYKSET JA RASITTEET	11
10	LIKETOIMINNAN JATKUVUUDEN TURVAAMINEN	11
10.1	Sopimukset ja hankinnat	11
10.2	Keskeneräiset liiketoimet ja reklamaatiot	12
10.3	Myyjän palvelutuotannon jatkuminen liiketoiminnan siirron jälkeen	12
11	MYYJÄN VAKUUTUKSET	12
12	OSTAJAN VAKUUTUKSET	13
13	MYYJÄN VASTUU	13
14	VARAINSIIRTOVERO	13
15	KULUT	13
16	ILMOITUKSET	14
17	SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN	14
18	SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN	14
19	MUUT EHDOT	14
20	SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN	14
21	SOPIMUSKAPPALEET	14
22	ALLEKIRJOITUKSET	14
	LIITTEET	15

1 OSAPUOLET

1.1 Myyjä

Pöytyän kunta
Y-tunnus: 1929519-5
Kotipaikka Pöytyä
Osoite: Kehityksentie 6
21800 Kyrö
(jäljempänä "Myyjä")

1.2 Ostaja

Pöytyän Vuokra-asunnot Oy
Y-tunnus: 3459636-7
Kotipaikka: Pöytyä
Osoite: c/o Pöytyän kunta
Kehityksentie 6
21800 Kyrö
(jäljempänä "Ostaja")

Edellä kohdissa 1.1-1.2 mainitut osapuolet jäljempänä erikseen "**Osapuoli**" ja yhdessä "**Osapuolet**".

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Pöytyän kunta on harjoittanut omana toimintanaan asuntojen vuokraamista lähinnä sosiaalisin erityistarveperustein. Perustetta asuntovuokraamiselle sosiaalisin erityistarveperustein ei enää ole sosiaalipalvelujen järjestämisvastuun siirryttyä Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle 1.1.2023. Kunnan antaessa vuokralle omistamiaan asuntoja ilman sosiaalista perustetta se toimii kilpailutilanteessa markkinoilla, jolloin toimintaa koskee kuntalain (410/2015) mukainen yhtiöittämisvelvollisuus.

Pöytyän kunnanvaltuusto on päätöksellään 18.9.2023 § 83 päättänyt käynnistää kunnan asuinhuoneistojen vuokraustoiminnan yhtiöittämisen siten, että sekä vuokraustoiminta että vuokra-asuntokiinteistöt ja -osakkeet siirretään kunnan kokonaan omistaman perustettavan osakeyhtiön omistukseen. Pöytyän kunta on 17.06.2024 perustanut Pöytyän Vuokra-asunnot Oy:n, joka on rekisteröity Kaupparekisteriin 28.08.2024.

Osapuolten tarkoituksena on tällä liiketoiminnan Luovutuskirjalla (jäljempänä "Luovutuskirja") sopia Myyjän omistaman asuinhuoneistojen vuokraustoimintaan liittyvän liiketoiminnan sekä tähän liiketoimintaan liittyvän omaisuuden myymisestä Ostajalle tässä Luovutuskirjassa jäljempänä tarkemmin määriteltävin ehdoin. Liiketoiminta luovutetaan Ostajan harjoitettavaksi 1.1.2025 alkaen.

3 KAUPAN KOHDE

Tämän Luovutuskirjan mukaisen kaupan kohteena on Myyjän harjoittama asuinhuoneistojen vuokraustoimintaan liittyvä liiketoiminta mukaan lukien tähän liiketoimintaan liittyvä omaisuus ja

liiketoimintaan liittyvät sopimukset tässä kappaleessa 3 esitetyn mukaisesti (jäljempänä ”**Liiketoiminta**”).

3.1 Liiketoimintatiedot, sopimukset ja aineettomat oikeudet

Myyjä luovuttaa Ostajalle luovutettavaan liiketoimintaan sisältyvät kaikki tiedot, liiketoiminta-asiakirjat, asiakas- ja muut rekisterit sekä muun luovutettavassa liiketoiminnassa käytetyn ja siinä tarvittavan tiedon siltä osin kuin ne voidaan lainsäädännön estämättä luovuttaa.

Siltä osin kuin asiakirjoissa on kysymys arkistoitavista asiakirjoista, jäävät alkuperäiset asiakirjat kuitenkin Myyjälle, joka arkistoi ne arkistosääntöjen mukaisesti. Ostajalla on silloin lainsäädännön sallimissa rajoissa tiedonsaantioikeus sanottuihin asiakirjoihin.

Luovutuksen kohteena olevat huoneistot ovat pääasiassa vuokrattuja. Vuokrasopimukset siirtyvät Ostajalle. Ostaja ottaa vastatakseen näistä vuokrasopimuksista johtuvista velvoitteista. Myyjä tekee kustannuksellaan ilmoituksen vuokralaiselle vuokranantajan vaihtumisesta.

Myyjä luovuttaa Ostajalle luovutettavaan liiketoimintaan liittyvät rakennusten ylläpitoon liittyvät siirtokelpoiset sopimukset. Ostaja ottaa vastatakseen näistä sopimuksista ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Ostajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta ottaa vastaan sopimusta, mikäli Ostajaan sovelletaan hankintalakia ja mikäli sopimuksen siirtäminen voisi johtaa hankintalain rikkomiseen.

Liiketoimintatiedoilla ja sopimuksilla ei ole tässä luovutuksessa luovutusarvoa. Ostaja vastaa tietojen, sopimusten ja aineettomien oikeuksien siirrosta mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista.

3.2 Siirtyvät rakennukset

Myyjä luovuttaa Ostajalle vuokraustoimintaan liittyvänä omaisuutena seuraavat rakennukset:

Marjamäen vuokratalot Riihikoskella

- 1) Pöytyän kunnassa kiinteistöllä 636-430-1-352 osoitteessa Rivitie 2 C, 21870 Riihikoski, sijaitseva rakennus (rakennustunnus 101032518F).
- 2) Pöytyän kunnassa kiinteistöllä 636-430-1-352 osoitteessa Rivitie 4 A, 21870 Riihikoski, sijaitseva rakennus (rakennustunnus 101032516D).
- 3) Pöytyän kunnassa kiinteistöllä 636-430-1-352 osoitteessa Rivitie 4 B, 21870 Riihikoski, sijaitseva rakennus (rakennustunnus 101032517E).
- 4) Pöytyän kunnassa kiinteistöllä 636-430-1-422 osoitteessa Rivitie 5 E, 21870 Riihikoski, sijaitseva rakennus (rakennustunnus 101041574L).

Luovutushinta yhteensä 603 300,00 euroa.

Kyrön vanhustentalot

- 5) Pöytyän kunnassa kiinteistöllä 636-439-4-295 osoitteessa Ollilantie 11, 21800 Kyrö, sijaitsevat rakennukset (rakennustunnus 101118543F ja 101118544H).

Luovutushinta yhteensä 108 000,00 euroa.

Vainionperän vuokratalo Yläneellä

- 6) Pöytyän kunnassa kiinteistöllä 636-466-7-102 osoitteessa Vainionperäntie 4, 21900 Yläne, sijaitseva rakennus (rakennustunnus 101181922Y).

Vainionperäntie 4:n asuntoihin kohdistuu aravarajoituslain mukaisia rajoituksia.

Hovirinnan vuokratalo Yläneellä

- 7) Pöytyän kunnassa kiinteistöllä 636-458-1-190 osoitteessa Hovirinnantie 9, 21900 Yläne, sijaitseva rakennus (rakennustunnus 101046438H ja 101046439J).

Luovutushinta yhteensä 180 000,00 euroa.

Kievarinpellon vuokratalo Yläneellä

- 8) Pöytyän kunnassa kiinteistöllä 636-466-6-134 osoitteessa Alvarintie 9, 21900 Yläne, sijaitseva rakennus (rakennustunnus 101171923D).

Luovutushinta yhteensä 171 000,00 euroa.

Koulurinteen vuokratalo Yläneellä

- 9) Pöytyän kunnassa kiinteistöllä 636-466-1-375 osoitteessa Koulutie 16, 21900 Yläne, sijaitseva rakennus.

Luovutushinta yhteensä 143 100,00 euroa.

Haverintien vuokratalo Yläneellä

- 10) Pöytyän kunnassa kiinteistöllä 636-465-1-58 osoitteessa Haverintie 25, 21900 Yläne, sijaitseva rakennus.

Luovutushinta yhteensä 93 600,00 euroa.

Yläneen vanhustentalo

- 11) Pöytyän kunnassa kiinteistöllä 636-466-6-48 osoitteessa Koulutie 4, 21900 Yläne, sijaitseva rakennus (rakennustunnus 101171921B).

Luovutushinta yhteensä 155 400,00 euroa.

Alasinkujan paritalo

- 12) Pöytyän kunnassa kiinteistöllä 636-439-5-271 osoitteessa Alasinkuja 2, 21800 Kyrö, sijaitseva rakennus siltä osin kuin se on myyjän omistuksessa ja hallinnassa.

Kaupan kohteeseen sisältyy hallinnanjakosopimus.

Luovutushinta yhteensä 26 400,00 euroa.

3.3 Myyjän kiinteistöihin kohdistuvat käyttöoikeudet

Luovutuksen kohteena olevat rakennukset sijaitsevat Myyjän hallinnassa olevilla kiinteistöillä. Rakennusten tarvitsemien maapohjien osalta laaditaan erilliset maanvuokrasopimukset.

Kiinteistöihin kohdistuvilla käyttöoikeuksilla ei ole luovutusarvoa tässä luovutuksessa, koska käyttöoikeuksista tullaan perimään Ostajalta käypä vuokra.

3.4 Siirtyvät asunto-osakkeet

Myyjä luovuttaa Ostajalle vuokraustoimintaan liittyvänä omaisuutena seuraavat asunto-osakkeet:

As Oy Sankarintie 1

- 13) As Oy Sankarintie 1 -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 5789-7192, yhteensä 1404 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 80 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Sepäntie 1 B 6, 21870 Riihikoski.

Luovutushinta yhteensä 24 000,00 euroa.

As Oy Manttaalinrinne

- 14) As Oy Manttaalinrinne -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 2741-4180, yhteensä 1440 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 79 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Manttaalintie 15 B 5, 21870 Riihikoski sekä pinta-alaltaan 65 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Manttaalintie 15 B 6, 21870 Riihikoski.

- 15) As Oy Manttaalinrinne -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 4831-6270, yhteensä 1440 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 65 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Manttaalintie 15 B 8, 21870 Riihikoski sekä pinta-alaltaan 65 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Manttaalintie 15 B 9, 21870 Riihikoski.

Luovutushinta yhteensä 82 200,00 euroa.

As Oy Esämäki

- 16) As Oy Esämäki -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 599-639, yhteensä 41 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 41 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Kyröntie 21 as. 11, 21800 Kyrö.

Luovutushinta yhteensä 12 300,00 euroa.

As Oy Kyrön Asemanrivi

- 17) As Oy Kyrön Asemanrivi -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 581-651, yhteensä 71 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 65 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Wäinö Aaltosentie 1 C 2, 21800 Kyrö.

Luovutushinta yhteensä 19 500,00 euroa.

As Oy Karinaisten Veräjänkorva

- 18) As Oy Karinaisten Veräjänkorva -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 480-532, yhteensä 53 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 53 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Wäinö Aaltosentie 3 B 11, 21800 Kyrö.

Luovutushinta yhteensä 15 900,00 euroa.

As Oy Karinaisten Kyröntie

- 19) As Oy Karinaisten Kyröntie -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 174-237, yhteensä 64 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 64 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Kariniementie 1 A 4, 21800 Kyrö.

Luovutushinta yhteensä 19 200,00 euroa.

As Oy Pöytyän Laamanni

- 20) As Oy Pöytyän Laamanni -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 781-898, yhteensä 118 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 56 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Karjanojantie 2 B 8, 21880 Pöytyä.

Luovutushinta yhteensä 16 800,00 euroa.

As Oy Pöytyän Rovasti

21) As Oy Pöytyän Rovasti-nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 1374-1503, yhteensä 130 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 65 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Turuntie 1144 C 13, 21880, Pöytyä.

Luovutushinta yhteensä 19 500,00 euroa.

As Oy Yläneen Jokipuisto

22) As Oy Yläneen Jokipuisto -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 213-257, yhteensä 45 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 45 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Vainionperäntie 21, 21900 Yläne.

23) As Oy Yläneen Jokipuisto -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 258-302, yhteensä 45 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 45 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Vainionperäntie 21, 21900, Yläne.

Luovutushinta yhteensä 27 000,00 euroa.

As Oy Lehtipuisto

24) As Oy Lehtipuisto -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 15-28, yhteensä 14 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 40 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Veräjätie 4 as. 2, 21900 Yläne.

Luovutushinta yhteensä 12 000,00 euroa.

As Oy Hovirinnankartano

25) As Oy Hovirinnankartano -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 2548-3515, yhteensä 968 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 48 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa, joka sijaitsee osoitteessa Hovirinnantie 1 as. 4, 21900, Yläne.

Luovutushinta yhteensä 14 400,00 euroa.

As Oy Riihikosken Keskuspuisto

26) As Oy Riihikosken Keskuspuisto -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 1-75, 76-140, 266-340, yhteensä 215 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan kahta pinta-alaltaan 75 m² suuruista asuinhuoneistoa sekä yhtä pinta-alaltaan 65 m² suuruista asuinhuoneistoa osoitteessa Myllykuja 2, 21870 Riihikoski.

Luovutushinta yhteensä 64 500,00 euroa.

Kiinteistö Oy Pöytyän Koskenranta

27) Kiinteistö Oy Pöytyän Koskenranta osakkeet, 1909-2688, 4597-5220, 5221-5844 ja 8653-9540, yhteensä 7950, jotka oikeuttavat hallitsemaan asuinhuoneistoja as. 3, as. 6, as. 7 ja as.12.

Luovutushinta yhteensä 53 400,00 euroa.

Ostaja ottaa vastatakseen osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet.

3.5 Siirtyvät (tytäryhtiöiden) osakkeet

Kauppan kohteena on seuraavat osakkeet:

As. Oy Faarinkujanrivi

- 28) As. Oy Faarinkujanrivi -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 1-1952, yhteensä 1952 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 80 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa osoitteessa Hakokappelintie 4, 21800 Kyrö.
- 29) As. Oy Faarinkujanrivi -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 1953-3952, yhteensä 1952 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 80 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa osoitteessa Hakokappelintie 4, 21800 Kyrö.
- 30) As. Oy Faarinkujanrivi -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 3905-5428, yhteensä 1524 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 60 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa osoitteessa Hakokappelintie 4, 21800 Kyrö.
- 31) As. Oy Faarinkujanrivi -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 5429-6952, yhteensä 1524 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 60 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa osoitteessa Hakokappelintie 4, 21800 Kyrö.
- 32) As. Oy Faarinkujanrivi -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 6953-8476, yhteensä 1524 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 60 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa osoitteessa Hakokappelintie 4, 21800 Kyrö.

As. Oy Faarinkujanrivin asunto-osakkeisiin kohdistuu aravarajoituslain mukaisia rajoituksia.

Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuisto

- 33) Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuisto osakkeet A-sarja numerot 517-1166, yhteensä 650 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 65 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa (2h+k+s).
 - 34) Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuisto osakkeet A-sarja numerot 1297-2036, yhteensä 740 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 74 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa (3h+k+s).
 - 35) Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuisto osakkeet A-sarja numerot 3205-3634, yhteensä 430 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 43 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa (1h+tk+s).
 - 36) Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuisto osakkeet A-sarja numerot 4345-4994, yhteensä 650 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 65 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa (2h+k+s).
- Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuisto osakkeet B-sarja numerot 4995-5124, yhteensä 130 kpl.
- 37) Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuisto osakkeet A-sarja numerot 6013-6752, yhteensä 740 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 74 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa (3h+k+s).
- Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuisto osakkeet B-sarja numerot 6753-6900, yhteensä 148 kpl.

38) Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuisto osakkeet A-sarja numerot 6901-7750, yhteensä 850 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan pinta-alaltaan 85 neliömetrin suuruista asuinhuoneistoa (4h+k+s).

Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuisto osakkeet B-sarja numerot 7751-7920, yhteensä 170 kpl.

Kiinteistö Oy Pöytyän Talonpojanpuiston asunnot ovat osaomistusasuntoja.

A-osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiön tiettyjä huoneistoja osakeryhmittäin yhtiöjärjestyksen 5 §:ään sisältyvästä huoneistoluettelosta ilmenevällä tavalla.

B-osakkeet tuottavat oikeuden allekirjoittaa yhtiöjärjestyksen 5 §:ään sisältyvästä huoneistoa koskevan vuokrasopimuksen sekä osakkeiden yhteisomistussopimuksen.

Luovutushinta yhteensä 121 800,00 euroa.

Ostaja ottaa vastatakseen osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet.

3.6 Kiinteistöjen liittymät

Luovutettavaan liiketoimintaan sisältyvien rakennusten ja rakennelmien käyttöön liittyvät sähkön, valokuitujen ja kaukolämmön liittymisoikeudet siirtyvät Luovutuksensaajalle, mikäli ne palvelevat yksinomaan luovutuksen kohdetta. Mikäli liittymä on myös muun Myyjän omistajan rakennuksen tai rakennelman käytössä liittymiin liittyvät oikeudet jäävät kuitenkin Myyjälle. Luovutuksensaaja sitoutuu vastaamaan oikeuksien käytöstä aiheutuvista maksuista luovutusajankohdasta alkaen.

Liittymien luovutusarvo on 20 102,40 euroa.

Siirtyvät liittymät on eritelty tämän luovutuskirjan liitteessä 1.

3.7 Koneet, kalusteet ja laitteet

Tämän kaupan kohteena on koneiden ja laitteiden osalta ainoastaan yllä lueteltujen rakennusten ja niihin liittyvän tarpeiston luovutus.

Asunnon tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvat Myyjän omistamat laitteet ja muut esineet, kuten kodinkoneet, sälekaihtimet ja kiinteästi asennetut vaatekaapit, jotka ovat asunnossa Luovutushetkellä, sisältyvät kauppaan.

Luovutus ei pidä sisällään muita koneita, kalusteita ja laitteita.

Tarpeiston arvo sisältyy rakennusten arvoon.

3.8 Liiketoimintakaupan ulkopuolelle jäävät erät

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupan kohteena olevaan Liiketoimintaan eivät kuulu Liiketoimintaan liittyvät velat ja saatavat. Asunto-osakkeisiin liittyvä ja niitä rasittava mahdollinen maksamaton yhtiövelka siirtyy kuitenkin asunto-osakkeiden mukana Ostajan vastuulle.

Vuokraustoimintaan liittyvät liiketoiminnan tulot kertyvät Myyjälle siltä osin kuin niiden peruste liittyy aikaan ennen luovutushetkeä.

Luovutettavaan Liiketoimintaan ei myöskään kohdistu henkilöstöä, joka siirtyisi liiketoimintakaupassa Ostajalle.

4 LUOVUTUSHINTA JA SEN MAKSAMINEN

4.1 Liiketoiminnan arvostusperusteet

Luovutukseen sisältyvään käyttöomaisuuteen kohdistuu luovutusrajoituksia siltä osin kuin on kysymys asuinhuoneistoista tai rakennuksista, joihin sovelletaan aravarajoituslakia (17.12.1993/1190). Kaupan kohteet, joiden osalta on voimassa aravarajoituslain 9-10 §:n mukainen määräys luovutuskorvauksesta, arvostetaan luovutuksessa tähän luovutuskorvaushintaan.

Muu siirtyvä omaisuus ja oikeudet arvostetaan niiden arvioituun markkina-arvoon.

Asuntojen neliömäärät voivat poiketa tässä luovutuskirjassa ilmoitetuista neliömääristä.

4.2 Luovutushinta

Siirrettävän Liiketoiminnan Luovutushinta on edellä kohdassa 3 erikseen mainittujen kaupan kohteena siirtyvien varojen yhteenlaskettu luovutushinta.

4.3 Luovutushinnan maksaminen

Luovutushinta suoritetaan seuraavasti:

Ostaja maksaa Luovutushinnan osaksi omilla osakkeillaan ja osa jää vakuudelliseksi korolliseksi velaksi, josta laaditaan erillinen velkakirja. Ostajan on toimitettava viipymättä Myyjän hyväksymä, riittävän turvaava vakuus velalle.

Myyjä sitoutuu merkitsemään ja Ostaja tarjoamaan Myyjän merkittäväksi 150 000 kappaletta Ostajan uusia osakkeita, joiden merkintähinta yhteensä on 1 500 000,00 euroa (10,00 euroa /osake). Osakkeet maksetaan kuittaamalla tämän luovutuskirjan mukainen Myyjän Luovutushintasaatava osakkeiden merkintähintaa vastaan.

Luovutushinta katsotaan tältä osin suoritetuksi, kun Myyjä on merkinnyt Ostajan uudet osakkeet ja ne on rekisteröity kaupparekisteriin.

Muilta osin Luovutushinta katsotaan suoritetuksi, kun Ostaja on allekirjoittanut edellä tarkoitetun velkakirjan ja toimittanut vakuuden velalle, minkä jälkeen velkaan sovelletaan, mitä velkakirjassa on sovittu.

5 LIIKETOIMINNAN LUOVUTUSHETKI

Liiketoiminnan Luovutushetki on 1.1.2025 kello 00.00.

6 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SEKÄ VAARANVASTUUN SIIRTYMINEN

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan Liiketoimintaan siirtyy Ostajalle Luovutushetkellä.

Vaaranvastuu Liiketoiminnasta ja kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle Luovutushetkellä.

7 LIKETOIMINNAN VASTUUT

Myyjä vastaa kaikista Liiketoimintaan kohdistuvista veloista (ml. ostovelat), kuluista ja veroista, joiden peruste on syntynyt ennen Luovutushetkeä. Ostaja vastaa kaikista Liiketoimintaan kohdistuvista veloista (ml. ostovelat), kuluista ja veroista, joiden peruste on syntynyt Luovutushetken jälkeisenä aikana.

Osapuolten on viipymättä ilmoitettava toiselle Osapuolelle tietoonsa tulleista mahdollisista Liiketoimintaan liittyvistä reklamaatioista ja vaatimuksista, joiden peruste on Luovutushetkeä edeltävältä ajalta, ja joka tapauksessa viimeistään kolmen (3) päivän kuluessa siitä, kun Osapuoli on saanut tai hänen olisi pitänyt saada tieto kyseisestä reklamaatiosta tai vaatimuksesta.

8 MYYNTITUOTOT JA MYYNTISAAMISET

Ostajalla on oikeus Liiketoiminnan myyntituottoihin ja myyntisaamisiin, joiden peruste on syntynyt ennen Luovutushetkeä.

9 KIINNITYKSET JA RASITTEET

Rakennuksiin ei kohdistu muita rasituksia, kiinnityksiä tai vastaavia kolmannelle kuuluvia oikeuksia kuin kiinteistörekisteriotteesta ja rasiustodistuksesta tai tästä sopimuksesta ilmenee. Ostaja vakuuttaa tutustuneensa Ostajalle toimitettuihin kiinteistöjä ja vuokraoikeuksia koskeviin kiinteistörekisteriotteisiin, lainhuuto- ja rasiustodistuksiin. Ostaja on tietoinen niistä ilmenevistä rakennusten sijaintikiinteistöihin kohdistuvista kiinnityksistä, rasitteista ja vallintarajoituksista.

Osakkeet ja niiden tuottamat oikeudet ovat vapaasti siirrettävissä Ostajalle, eikä osakkeita tai niiden oikeuttamia oikeuksia ole luovutettu, pantattu tai millään muulla tavoin rajoitettu tai siirretty kolmansille lukuun ottamatta jäljempänä mainittuja rajoituksia.

Osaan luovutuksen kohteista kohdistuu aravarajoituslain mukaisia rajoitteita, joiden nojalla asuntoja on käytettävä ainoastaan vuokra-asumiseen, vuokrat ovat säänneltyjä ja niiden luovuttamiseen kolmannelle sekä luovutushintaan kohdistuu rajoitteita. Lisäksi asukkaalla on sanotun lain mukainen omaksilunastamisoikeus.

Osa luovutuksen kohteista on osaomistusasuntoja, joihin saattaa kohdistua vähemmistöosuuden omistajan lunastusoikeus ja vuokra-asumisoikeus.

Rakennuksiin ja asuinhuoneistoihin kohdistuu kolmansien osapuolten vuokraoikeuksia, joista Ostaja ottaa vastatakseen.

Ostaja vakuuttaa olevansa tietoinen edellä mainituista rajoituksista, on hankkinut niistä selvitystä ja on perehtynyt niiden sisältöön.

10 LIKETOIMINNAN JATKUVUUDEN TURVAAMINEN

10.1 Sopimukset ja hankinnat

Myyjä sitoutuu yhdessä Ostajan kanssa myötävaikuttamaan siihen, että sopimuskumppanit hyväksyvät sopimusten siirron. Mikäli sopimusosapuoli ei hyväksy sopimuksen siirtämistä, Myyjä irtisanoo sopimuksen, jos se on mahdollista ja Ostaja tekee omaan lukuunsa toiminnan järjestämiseksi vastaavat, tarpeelliseksi katsomansa sopimukset. Mikäli sopimusta ei voi irtisanoa, mutta se voidaan muutoin pitää voimassa luovutettavan liiketoiminnan hyväksi, Ostaja korvaa Myyjälle

laskua vastaan sopimuksen voimassa pitämisestä aiheutuvat kustannukset ja saa hyödykseen sopimuksesta aiheutuvat edut.

Ostajan tulee kustannuksellaan ilmoittaa sopimuskuoppineille sopimusten siirtymisestä.

Ostaja vastaa siirtyvien sopimusten toteuttamisesta Luovutushetkestä lukien. Ostaja vastaa Myyjälle samasta ajankohdasta lukien kolmansien osapuolten sopimukseen liittyen esittämistä vaatimuksista tai muutoin sopimukseen liittyvistä vahingoista tai kuluista.

10.2 Keskeneräiset liiketoimet ja reklamaatiot

Ostaja ottaa vastatakseen Myyjän tekemät päivittäisen liiketoiminnan mukaiset tavanomaiset liiketoimintaan liittyvät tilaukset, joiden sovittu toimitusajankohta ja toimitus on luovutushetken jälkeen. Mikäli toimittaja laskuttaa niistä Myyjää, Ostaja korvaa kustannukset Myyjälle laskua vastaan.

Siirtyvään liiketoimintaan kuuluvat annetut tarjoukset siirtyvät Ostajan vastattavaksi, joka ottaa ne hoitaakseen.

Ostaja vastaa ennen luovutushetkeä syntyneistä liiketoimintaan liittyvistä reklamaatioista ja asiakasvastuista, jotka kohdistuvat ennen luovutushetkeä tehtyihin vuokrasopimuksiin, sitoumuksiin ja työsuorituksiin.

10.3 Myyjän palvelutuotannon jatkuminen liiketoiminnan siirron jälkeen

Myyjä sitoutuu kohtuullisessa määrin siirtymäajan tuottamaan Ostajalle sen tarvitsemia hallinnollisia, teknisiä ja kiinteistön huollollisia palveluita siinä laajuudessa kuin se on itse niitä omana työnään tuottanut harjoittaessaan kysymyksessä olevaa liiketoimintaa.

Tämä velvollisuus on voimassa enintään kuusi kuukautta Luovutushetkestä. Siirtymäaikaa voidaan Myyjän suostumuksella pidentää yhteisesti sopien.

Ostaja on velvollinen maksamaan Myyjälle palvelun tuottamisesta aiheutuneet kustannukset kohtuullinen kate mukaan lukien.

11 MYYJÄN VAKUUTUKSET

Myyjä vakuuttaa Ostajalle, että

- (i) Myyjällä on täysi ja rajoitukseton omistusoikeus Liiketoimintaan ja kaupan kohteena olevaan omaisuuteen. Myyjällä on siten oikeus vapaasti luovuttaa kaupan kohteena oleva omaisuus Ostajalle tämän Luovutuskirjan ehtojen mukaisesti;
- (ii) Kaikki tarvittavat luvat luovutettavan liiketoiminnan harjoittamista varten on myönnetty, ja ne ovat voimassa sekä siirrettävissä Ostajalle.
- (iii) Myyjän toimivaltaiset toimielimet ovat hyväksyneet tässä Luovutuskirjassa tarkoitetun Liiketoiminnan myynnin Ostajalle.
- (iv) Myyjä on antanut Liiketoiminnasta Ostajalle ne tiedot, joilla saattaa olla enemmän kuin vähäistä merkitystä arvioitaessa Liiketoiminnan arvoa Ostajalle;
- (v) Liiketoimintaan ei liity tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia vastuita ja sitoumuksia, joita ei ole Ostajalle ilmoitettu;
- (vi) Liiketoimintaan liittyvät sopimukset eivät sisällä epätavallisia ehtoja;

- (vii) Liiketoimintaan sisältyvä Ostajalle siirtyvä omaisuus on sen tavanomainen käyttöikä huomioon ottaen normaalissa käyttökunnossa;
- (viii) Myyjällä ei ole vireillä Liiketoimintaan liittyviä oikeudenkäyntejä, hallintomenettelyitä tai välimiesmenettelyjä;

12 OSTAJAN VAKUUTUKSET

- (i) Ostajalla on oikeus ja valtuudet toteuttaa tämän Luovutuskirjan kohteena oleva Liiketoimintakauppa ja kaikki siihen liittyvät toimet;
- (ii) Ostajan hallintoelimissä on tehty asianmukaiset yhtiöoikeudelliset päätökset tässä Luovutuskirjassa tarkoitetusta Liiketoiminnan ostamisesta;
- (iii) Ostaja on tarpeelliseksi katsomassaan määrin tutustunut Liiketoimintaan ja Liiketoimintaan liittyviin asiakirjoihin (ml. kirjanpito, tilinpäätökset, isännöitsijäntodistukset);
- (iv) Ostajalla ei tiedossa mitään seikkaa, joka voisi johtaa Ostajan tekemään vaatimuksen Myyjää kohtaan;
- (v) Ostaja huolehtii Liiketoiminnan vakuuttamisesta Luovutushetkestä lukien.

13 MYYJÄN VASTUU

Siinä tapauksessa, että Myyjän Luovutuskirjan kohdassa 11 antamat vakuutukset eivät pitäisi paikkaansa, sitoutuu Myyjä korvaamaan Ostajalle virheellisestä Myyjän vakuutuksesta aiheutuneen perustellun välittömän vahingon.

Ostaja ei ole oikeutettu vahingonkorvaukseen siltä osin, kun Ostajalla on oikeus vaatia korvausta samalla perusteella vakuutuksesta ja korvaus suoritetaan Osapuolille vakuutuskorvauksena. Maksettavan korvauksen määrää arvioitaessa on myös otettava huomioon kaikki vahingon määrää tosiasiallisesti alentavat seikat.

Myyjä ei ole velvollinen korvaamaan Ostajalle Myyjän virheestä, rikkomuksesta, laiminlyönnistä tms. aiheutunutta välillistä tai sen kaltaista vahinkoa.

Ostajan tulee esittää kaikki tähän Luovutuskirjan perustuvat vaatimuksensa Myyjälle kirjallisesti ja todistettavasti 31.12.2025 mennessä, minkä jälkeen oikeus korvaukseen on menetetty.

Edellä tässä kohdassa mainitut vastuunrajoitukset eivät koske vahinkoa, joka on aiheutettu tahallaan tai törkeällä huolimattomuudella.

14 VARAINSIIRTOVERO

Ostaja maksaa varainsiirtoveron tämän Luovutuskirjan mukaisesti luovutettavaan Liiketoimintaan kuuluvien rakennusten, asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden omistusoikeuden luovutuksesta.

15 KULUT

Kumpikin Osapuoli vastaa Liiketoiminnan kaupan sille aiheuttamista kustannuksista itse. Mikäli tämän Luovutuskirjan mukainen Liiketoiminnan kauppa ei toteudu, vastaa kumpikin Osapuoli itse kaikista neuvotteluiden ja Luovutuskirjan laadinnan aikana tai niitä edeltäneenä aikana syntyneistä kuluista.

16 ILMOITUKSET

Kaiken tämän Luovutuskirjan edellyttämän tai tarkoittaman ilmoittamisen tai muun yhteydenpidon tulee tapahtua kirjallisesti ja ilmoitus tulee toimittaa ilmoituksen kohteena olevalle Osapuolelle kirjattuna kirjeenä tai muutoin todisteellisesti tämän Luovutuskirjan kohdassa 1 ilmoitettuihin tai Osapuolen toisille Osapuolille kirjallisesti ilmoittamaan muuhun osoitteeseen.

17 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Tätä Luovutuskirjaa tai siihen perustuvia oikeuksia tai velvoitteita ei voida siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

18 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Tätä Luovutuskirjaa voidaan muuttaa vain kirjallisesti siten, että kummankin Osapuolen toimivaltaiset edustajat allekirjoittavat muutosasiakirjan.

19 MUUT EHDOT

Mikäli jotakin tämän Luovutuskirjan ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan Luovutuskirjan muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja vastaisi mahdollisimman pitkälti Osapuolten alkuperäistä tarkoitusta.

20 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Luovutuskirjaan ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Luovutuskirjasta tai sen tulkinnasta johtuvat erimielisyydet, joita ei voida neuvottelemalla sopia, ratkaistaan ensiasteena toimivaltaisessa käräjäoikeudessa.

21 SOPIMUSKAPPALEET

Tätä Luovutuskirjaa liitteineen on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

22 ALLEKIRJOITUKSET

Pöytyällä, __.__.2024

Pöytyän kunta

Nimi
Titteli

Pöytyän Vuokra-asunnot Oy

Nimi
Titteli

LIITTEET

1. Siirrettävät liittymät

LIITE 1. SIIRRETTÄVÄT LIITTYMÄT

Marjamäen rivitalot	14 004,00 €
Hovirinnan vuokratalot	6 098,40 €