

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ: Joensuun kaupunki, Y-tunnus 0242746-2
PL 59
80100 JOENSUU
(Kaupunginvaltuuston päätös 16.6.2025 § 239, päätös on lainvoimainen.
Kaupunginhallitus x.x.2025 § xxx, päätös on lainvoimainen)

OSTAJA: Pohjois-Karjalan hyvinvointialue
Y-tunnus: 3221317-4
Tikkamäentie 16
80210 JOENSUU

KAUPAN KOHDE:

1. Joensuun kaupungin Noljakan kaupunginosan korttelin 1803 tontti nro 6, **kiinteistötunnus 167-18-1803-6**, osoitteessa Noljakantie 17a sekä sillä sijaitsevat Siilaisen terveysasema- ja ravintokeskusrakennukset liittymiseen. Tontin pinta-ala on 50966 m². Kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.
2. Joensuun kaupungin Noljakan kaupunginosan korttelin 1802 tontti nro 2, **kiinteistötunnus 167-18-1802-2**, osoitteessa Noljakantie 4 sekä sillä sijaitsevat Joensuun paloaseman rakennukset liittymiseen. Tontin pinta-ala on 23959 m². Kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta.
3. Joensuun kaupungin Sirkkalan kaupunginosan korttelin 1310 tontti nro 5, **kiinteistötunnus 167-13-1310-5**, osoitteessa Pekkalankatu 4 sekä sillä sijaitsevat Pekkalan pelastusaseman rakennukset liittymiseen. Tontin pinta-ala on 2421 m². Kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta.

KAUPPAHINTA: Kauppahinta on neljäkymmentäneljä miljoonaa ja viisisataatuhatta (44 500 000) euroa.

KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN:

Ostaja maksaa kauppahinnan neljäntoista (14) päivän kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta myyjän osoittamalle pankkitilille.

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN:

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Kiinteistöt ovat olleet ostajan hallinnassa ennen tämän kaupan tekemistä vuokraoikeuden nojalla. Omistukseen perustuva hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupan kohteista tehdyt ostajan ja myyjän väliset vuokrasopimukset päättyvät kaupan kohteiden omistusoikeuden siirtyessä ostajalle.

KAUPAN PURKAUTUMINEN:

Mikäli Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen aluevaltuuston tämän kiinteistökaupan hyväksymistä koskeva päätös valituksen takia kumotaan lainvoimaisella valitustuomioistuimen päätöksellä, tämä kiinteistökauppa purkautuu.

RASITTEET JA RASITUKSET:

Kiinteistörekisteriotteiden mukaan kiinteistöihin 167-18-1803-6 ja 167-13-1310-5 kohdistuu kiinteistörekisteriotteelta ilmenevät rasitteet ja käyttöoikeudet. Kiinteistörekisteriote on luovutettu ostajalle kaupanteon yhteydessä. Kiinteistöön 167-18-1802-2 ei kohdistu kiinteistörekisteriotteelta ilmeneviä rasitteita tai käyttöoikeuksia.

Rasitustodistusten mukaan kiinteistöihin ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

VASTUU VAHINGOSTA:

Vaaranvastuu kiinteistöistä siirtyy ostajalle kaupantekopäivänä. Myyjä on vakuuttanut kaupan kohteena olevat rakennukset kaupantekopäivään saakka. Kaupantekopäivästä alkaen rakennusten vakuuttamisesta vastaa ostaja.

MAAPERÄN PILAANTUMINEN:

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisena selontekona, myyjä ilmoittaa, ettei myyjällä ole tietoa myytävällä alueella harjoitetusta sellaisesta toiminnasta, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että myytävän alueen maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

IRTAIMISTO:

Kaupan yhteydessä ei myydä irtaimistoa eikä sellaisesta ole tehty eri sopimusta.

LIITTYMÄT:

Tällä kauppakirjalla siirtyvät ostajalle ilman eri korvausta kiinteistöihin kuuluvat seuraavat liittymät:

Noljakantie 17a, 80130 Joensuu:

- sähköliittymä, käyttöpaikka 910221453
- kaukolämpöliittymä, Käyttöpaikka 2000445
- vesi- ja viemäriliittymä, Käyttöpaikka 8981

Noljakantie 4, 80130 Joensuu:

- sähköliittymä, käyttöpaikka 4544232
- kaukolämpöliittymä, Käyttöpaikka 86452699
- vesi- ja viemäriliittymä, Käyttöpaikka 7360

Pekkalankatu 4, 80100 Joensuu:

- sähköliittymä, käyttöpaikka 5305302
- kaukolämpöliittymä, Käyttöpaikka 10328255
- vesi- ja viemäriliittymä, Käyttöpaikka 10447

Myyjä vastaa liittymien mukaisista velvoitteista ja vastuista siltä osin kuin niiden peruste on syntynyt ennen kaupantekopäivää. Ostaja vastaa liittymien mukaisista velvoitteista ja vastuista siltä osin kuin niiden peruste on syntynyt kaupantekopäivän jälkeen mukaan lukien kaupantekopäivä.

Ostaja vastaa liittymien siirron ilmoittamista sähkö- ja kaukolämpöyhtiöille sekä vesilaitokselle viipymättä kaupantekopäivän jälkeen ja tekee nimiinsä tarvittavat sopimukset kaupantekopäivästä alkaen.

JOHTOJEN, LAITTEIDEN YM, SIIJOITTAMINEN:

Ostaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä kaukolämpökanavien sijoittamisen ja kadun rakentamiseen liittyvän leikkauksen tai penkereen ulottamisen korvauksetta tontille siten, ettei siitä aiheudu alueen omistajalle kohtuutonta haittaa. Edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Ostaja on tietoinen, että kiinteistön 167-18-1803-6 alueella sijaitsee sähkö-, kaukolämpö- ja viestintäkaapeleita ja kiinteistöjen 167-18-1802-2 ja 167-13-1310-5 alueella viestintäkaapeleita. Kaapelit on myyjän suostumuksella sijoitettuja.

Kaapelit saavat olla korvauksetta paikallaan ja niiden omistajilla on oikeus tarpeen vaatiessa suorittaa niihin liittyvät huolto- ja korjaustyöt. Myyjä ei vastaa edellä mainitusta kaapeleista ostajalle mahdollisesti aiheutuvista lisäkustannuksista eikä muistakaan mahdollisista haitoista tai vahingoista. Ostaja vastaa siitä, ettei kaapeleille aiheuteta vahinkoa rakennus- tai muiden töiden yhteydessä.

Nämä määräykset on otettava tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin uhalla, että ostaja vastaa uuden luovutuksensaajan puolesta kaupunkiin nähden kohdissa mainittujen ehtojen täyttämisestä.

VEROT JA MAKSUT:

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

Kaupan kohteen veroista ja julkisoikeudellisista maksuista, joiden maksuunpanon peruste on aika ennen kaupantekopäivää vastaa myyjä ja sen jälkeen (mukaan lukien kaupantekopäivä) niistä vastaa ostaja.

Niin ikään kaupan kohteeseen liittyvistä ylläpito- ym. kuluista, jotka kohdistuvat kaupantekopäivää edeltävään aikaan, vastaa myyjä, ja tämän jälkeiseen aikaan (mukaan lukien kaupantekopäivä) kohdistuvista kuluista vastaa ostaja.

Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

ARVONLISÄVERO

Myyjä antaa ostajalle arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k ja l §:n mukaisen ALV-selvityksen kuhunkin kiinteistöön kohdistuvista myyjän tekemistä kiinteistöinvestoinneista ja niihin liittyvistä arvonlisäveron tarkistusvastuista. AVL 120 §:ssä tarkoitettu velvollisuus ja oikeus tarkistaa kyseisiin kiinteistöinvestointeihin sisältyvää arvonlisäveroa siirtyy kaupanteon yhteydessä ostajalle AVL 121 e §:n mukaisesti.

Ostaja vahvistaa tämän kauppakirjan allekirjoituksella, että rakennuksia käytetään arvonlisäverolaissa tarkoitettuun arvonlisäveron palautukseen oikeuttavaan toimintaan (ml. AVL 130 §:n mukainen palautus).

OSTAJAN SAAMAT TIEDOT JA KAUPAN KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN:

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat; lainhuutotodistukset, rasisuodistukset, kiinteistörekisteriotteet ja asemakaavakartat.

Ostaja on haluamassaan laajuudessa ennakotarkastanut kaupan kohteen ja sen ominaisuudet ja tutustunut huolellisesti kaupan kohteen kuntoon. Ostaja on ennen kauppaa hallinnut kiinteistöjä vuokrasopimuksen nojalla ja on siten tietoinen rakennusten ominaisuuksista ja kunnosta.

Kaupan kohteet myydään "sellaisena kuin se on" -periaatteen mukaisessa kunnossa, eikä myyjä ei anna mitään vakuutuksia tai sitoumuksia kaupan kohteiden tekniseen, rakenteelliseen, toiminnalliseen, terveydelliseen tai ympäristön kuntoon tai ominaisuuksiin liittyen. Ostaja hyväksyy kaupan kohteet kaupantekohetken mukaisessa kunnossa.

Ostaja on tutustunut rakennuksista tehtyihin kuntoarvioihin. Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennusten korjaamisesta tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä riippumatta, onko ne huomioitu kuntoarvioissa ja ovatko ne olleet kaupantekohetkellä mahdollisesti piileviä tai onko niillä rakennuksen käytettävyydelle haitallisia vaikutuksia.

MUUT EHDOT:

Kiinteistöllä 167-18-1803-6 Siilaisen terveysaseman rakennuksessa sijaitsee ICT-laitetila. Joensuun kaupungilla jää laitetilaan tietoliikennelaitteita ja valokuituja palvelemaan Joensuun Ellin Kodit Oy:n sekä Joensuun kaupungin kohteita. Tila on jatkossakin kaupungin käytettävissä korvauksetta ja ostaja on velvollinen antamaan myyjälle kulkuoikeuden tilaan. Ostaja vastaa myös siitä, että myös mahdollisissa vastaisissa luovutuskirjoissa on maininta tästä myyjän oikeudesta.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Joensuussa, 2. päivänä tammikuuta 2026

JOENSUUN KAUPUNKI

Jere Penttilä
kaupunginjohtaja

Mikko Kärkkäinen
kaupunginlakimies

Edellä olevan kauppa hyväksytään ja sitoudutaan sen ehtoja noudattamaan.
Paikka ja aika edellä mainitut.

POHJOIS-KARJALAN HYVINVOINTIALUE

XXXXXXXXXX

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajan Joensuun kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Jere Penttilä ja kaupunginlakimies Mikko Kärkkäinen sekä luovutuksensaajan Pohjois-Karjalan Hyvinvointialueen puolesta xxxx, ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajan henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Joensuussa, 2. päivänä tammikuuta 2026

Pentti Tiilikainen
maankäyttöinsinööri
kaupanvahvistajan tunnus 1677/10