

APPORTTIOMAISUUDEN LUOVUTUSKIRJA

1. Osapuolet

Joensuun kaupunki, y-tunnus 0242746-2
PL 59
80101 Joensuu

Jäljempänä "Luovuttaja"

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy, y-tunnus 0168064-2
Kaislaku 3 A
80130 Joensuu

Jäljempänä "Luovutuksensaaja"

Jäljempänä Luovuttaja ja Luovutuksensaaja kumpikin erikseen myös "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet"

2. Luovutuksen tausta ja tarkoitus

Joensuun kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2025 § 91 kiinteistöjärjestelyistä Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen kanssa. Kaupunginvaltuusto päätti hyvinvointialueelle myytävistä kiinteistöistä ja hyväksyi samalla myytäväksi eräitä muita hyvinvointialueen käytössä olevia kiinteistöjä. Kaupunginvaltuusto päätti myös, että kohteet, joita ei myydä Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle tai ulkopuolisille vuonna 2025, mutta vuokrataan Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle ja joiden pääkäyttäjänä on hyvinvointialue, siirretään kaupungin omistamiin yhtiöihin joko apporttina tai kiinteistökauppana.

Tällä luovutuskirjalla Joensuun kaupunki luovuttaa jäljempänä tässä luovutuskirjassa yksilöidyn kiinteistön ja rakennukset (jäljempänä "Kiinteistö") apporttiomaisuutena Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:lle. Luovutuksensaaja tarjoaa Luovuttajalle merkittäväksi Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n uusia osakkeita, jotka maksetaan tässä luovutuskirjassa yksilöidyllä apporttiomaisuudella. Tällä luovutuskirjalla Luovuttaja ja Luovutuksensaaja sopivat apporttiomaisuuden luovutuksen ehdoista.

3. Luovutuksen kohteen oleva apporttiomaisuus

Luovutuksen kohteena on seuraava kiinteistö:

- noin 5.871 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 167-436-147-4 ja määräalalla sijaitsevat rakennukset (Liitekartta). Määräala vastaa tonttijaon mukaista tonttia 167-40-32-4. Määräala sijaitsee osoitteessa Kunnantie 2, 82100 Eno, ja sillä sijaitsee Enon entinen kunnanvirastotalo, jossa toimii nykyisin Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen Enon sosiaali – ja terveystalujen palvelupiste. Palvelupisteen käytössä on yli puolet kohteen tiloista. Alueella on voimassa asemakaava.

4. Luovutettavan apporttiomaisuuden arvo ja vastike

Luovutettava omaisuus on arvostettu tuottoarvolähestymistavalla, jolloin tulevaisuudessa odotettavissa olevat tuotot on muutettu nykyarvoksi käyttämällä kassavirta-analyysiä. Tällä lähestymistavalla apporttiomaisuuden arvo on 24.11.2025 päivätyn arviokirjan mukaan 190.000 euroa.

Luovutuksensaaja laskee liikkeelle 545 kappaletta yhtiön uusia nimellisarvottomia osakkeita, jotka Luovuttaja merkitsee tämän luovutuskirjan allekirjoituksin. Osakkeiden merkintähinta maksetaan edellä tässä luovutuskirjassa yksilöidyllä apporttiomaisuudella. Uusien liikkeelle laskettavien osakkeiden merkintähinta 190.000 euroa kirjataan Luovutuksensaajan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osapuolet toteavat, että tällä luovutuskirjalla luovutettavalla apporttiomaisuudella on luovutushetkellä vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo Luovutuksensaajalle.

5. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus apporttiomaisuutena luovutettavaa Kiinteistöön siirtyy Luovutuksensaajalle tämän luovutuskirjan allekirjoituksella ("Luovutushetki").

6. Rasitteet ja rasitukset

Kiinteistö luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasitteista ja muista maksuvelvoitteista kuin mitä tässä luovutuskirjassa on mainittu.

7. Hoito- ja ylläpitokulut sekä verot ja muut maksut

Luovuttaja vastaa Kiinteistöön liittyvistä vastuista ja velvoitteista, hoito- ja ylläpitokustannuksista sekä muista maksuista, jotka kohdistuvat Luovutushetkeä edeltävään aikaan. Luovutuksensaaja vastaa Luovutushetken jälkeiseen aikaan (mukaan lukien luovutuspäivä) kohdistuvista kiinteistöön liittyvistä vastuista ja velvoitteista, hoito- ja ylläpitokustannuksista sekä muista maksuista.

Luovutusvuodelta Kiinteistöstä määrättävästä kiinteistöverosta vastaa Luovuttaja. Muista veroista ja maksuista osapuolet vastaavat omistusaikojensa mukaisesti.

8. Vuokrasopimukset ja oikeus Kiinteistöstä kertyviin tuottoihin

Kiinteistöstä yli puolet (laskettuna toimitiloina käytettyjen rakennusten pinta-alojen perusteella) on vuokrattu Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle, Luovuttaja siirtää Kiinteistön tiloihin kohdistuvat vuokrasopimukset ja niihin liittyvät vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet Luovutuksensaajalle. Luovutuksensaajan tulee ilmoittaa vuokralaisille siitä, että se on tullut Luovuttajan tilalle Vuokranantajaksi.

Luovuttaja on oikeutettu Kiinteistöstä kertyviin tuottoihin, jotka kohdistuvat Luovutushetkeä edeltävään aikaan riippumatta tuottojen laskutus- tai maksuhetkestä. Luovutushetken jälkeen (mukaan lukien luovutuspäivä) kertyvät tuotot kuuluvat Luovutuksensaajalle.

Siltä osin kun Luovuttaja jää tiloihin vuokralaiseksi, näistä tiloista tehdään Luovuttajan ja Luovutuksensaajan välillä erillinen vuokrasopimus.

9. Vaaranvastuu

Luovuttaja vastaa luovutuksen kohdetta kohdanneista vahingoista Luovutushetkeen saakka. Tämän jälkeen vahingoista vastaa Luovutuksensaaja.

10. Lohkomiskulut ym. kulut

Luovutuksensaaja vastaa luovutuksen kohteen olevan Kiinteistön lohkomiskuluista.

Luovutuksensaaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta ja Kiinteistön lainhuudatuskuluista.

11. Irtaimisto

Apporttiluovutuksen yhteydessä ei ole luovutettu irtainta omaisuutta eikä sen luovuttamisesta ole tehty eri sopimustakaan.

12. Liittymät

Tällä apporttiomaisuuden luovutuskirjalla luovutetaan ilman eri korvausta Luovutuksensaajalle myös luovutuksen kohteen olevaan Kiinteistöön kuluvat seuraavat liittymät:

- PKS Sähkönsiirto Oy:n sähköliittymä (liittymä 66009671)
- Joensuun Vesi -liikelaitoksen vesi- ja viemäri-liittymä (kulutuspiste 1100)
- Enon Energiaosuuskunnan kaukolämpöliittymä (sopimus 210)

Luovuttaja vastaa liittymien mukaisista velvoitteista ja vastuista siltä osin kuin niiden peruste on syntynyt ennen Luovutushetkeä. Luovutuksensaaja vastaa liittymien mukaisista velvoitteista ja vastuista siltä osin kuin niiden peruste on syntynyt Luovutushetken (mukaan lukien luovutuspäivä) jälkeen.

Luovutuksensaaja vastaa liittymien siirron ilmoittamista sähkö- ja kaukolämpöyhtiöille sekä vesilaitokselle viipymättä Luovutushetken jälkeen ja tekee nimiinsä tarvittavat sopimukset Luovutushetkestä alkaen.

13. Kiinteistöön tutustuminen

Luovutuksensaaja on tutustunut luovutettavaan kiinteistöön ja sitä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat: lainhuutotodistukset, rasiustodistukset, kiinteistörekisteriotteet ja asemakaavakartat.

Luovutuksensaaja on haluamassaan laajuudessa ennakotarkastanut luovutuksen kohteen ja sen ominaisuudet ja tutustunut huolellisesti apporttikohteen kuntoon. Kiinteistö luovutetaan "sellaisena kuin se on" -periaatteen mukaisessa kunnossa, eikä Luovuttaja anna mitään vakuutuksia tai sitoumuksia Kiinteistön tekniseen, rakenteelliseen, toiminnalliseen, terveydelliseen tai ympäristön kuntoon tai ominaisuuksiin liittyen. Luovutuksensaaja hyväksyy Kiinteistön Luovutushetken mukaisessa kunnossa.

Luovutuksensaaja on tutustunut Kiinteistöistä tehtyihin kuntoarvioihin. Luovutuksensaaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista Kiinteistön korjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä riippumatta, onko ne huomioitu kuntoarvioissa ja ovatko ne olleet Luovutushetkellä mahdollisesti piileviä tai onko niillä rakennuksen käytettävyydelle haitallisia vaikutuksia.

14. Maaperän pilaantuminen

Luovuttaja ilmoittaa, että sen tietojen mukaan luovutuksen kohteena olevilla maa-alueilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

15. Varainsiirtovero

Varainsiirtoverovelvollisuus määräytyy varainsiirtoverolain (931/1996) mukaan. Luovutuksesta ei suoriteta varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös (1191/2023). Kyseessä on kohde, jonka kunta luovuttaa kokonaan omistamalleen yhtiölle ja joka on vuokrattu hyvinvointialueelle ja joka on ollut 31 päivänä joulukuuta 2022 pääasiallisesti kunnan taikka kuntayhtymän järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen tai pelastustoimen käytössä.

Luovuttaja ja Luovutuksensaaja vakuuttavat tämän luovutuskirjan allekirjoituksin, että varainsiirtoverolain 43 a §:n edellytykset varainsiirtoveron verovapaudesta täyttyvät.

Mikäli vastoin osapuolten käsitystä luovutusta ei katsottaisi varainsiirtoverolain 43 a §:n nojalla vapaaksi varainsiirtoverosta, Luovutuksensaaja vastaa luovutuksesta menevästä varainsiirtoverosta.

16. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Luovutuksensaaja vakuuttaa, että se hankkii kiinteistön liiketoimintaansa.

Luovutuksen yhteydessä Luovuttaja on antanut Luovutuksensaajalle arvonlisäverolain 209 k §:n (399/2012) mukaisen selvityksen kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennyksistä.

Luovuttaja ja luovutuksensaaja katsovat, että edellä esitetyn johdosta arvonlisäverolain 121 e §:ssä (1061/2007) mainitut edellytykset täyttyvät, jolloin arvonlisäverolain 11 luvussa tarkoitetut kiinteistöinvestointien vähennysten tarkistusten oikeus- ja velvollisuus siirtyvät luovutuksen yhteydessä Luovutuksensaajalle.

17. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä luovutuskirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Luovuttajalle, yksi Luovutuksensaajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle

Joensuussa, [•], [•] kuuta 2026

Luovuttajana

JOENSUUN KAUPUNKI

Jere Penttilä
kaupunginjohtaja

Mikko Kärkkäinen
kaupunginlakimies

Luovutuksensaajana

JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT OY

Jarkko Purmonen
toimitusjohtaja

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Luovuttajan Joensuun kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Jere Penttilä ja kaupunginlakimies Mikko Kärkkäinen, ja Luovutuksensaajan Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n puolesta toimitusjohtaja Jarkko Purmonen, ovat allekirjoittaneet tämän apporttiomaisuuden 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, [•] . päivänä [•] kuuta 2026

Pentti Tiilikainen
maankäyttöinsinööri
kaupanvahvistajan tunnus 1677/10