

# APPORTTIOMAISUUDEN SIIRTOKIRJA

## 1 OSAPUOLET

Toiminimi: Lapinlahden kunta  
Y-tunnus: 0172127-2  
Osoite: Asematie 4, 73100 LAPINLAHTI

(jäljempänä ”**Luovuttaja**”)

Toiminimi: Viitostien Ykköstilat Oy  
Y-tunnus: 1794534-2  
Osoite: Tietokatu 1, 73100 LAPINLAHTI

(jäljempänä ”**Luovutuksensaaja**”)

Edellä kohdissa mainitut osapuolet jäljempänä erikseen ”**Osapuoli**” ja yhdessä ”**Osapuolet**”.

## 2 SIIRTOKIRJAN TAUSTA JA TARKOITUS

Luovutuksensaaja on Luovuttajan tytäryhtiö. Luovuttaja siirtää tässä sopimuksessa ja sen liitteissä kuvatun rakennuksen Luovutuksensaajalle varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaisesti verovapaana sote-kiinteistöjen yhtiöittämisenä.

Tällä Siirtokirjalla on tarkoitus sopia siirtoon liittyvistä ehdoista.

Tässä Siirtokirjassa määritetty rakennus luovutetaan Luovutuksensaajan omistettavaksi ja hallittavaksi 1.1.2026 alkaen.

## 3 SIIRRON KOHDE

Siirron kohteena on seuraava rakennus:

### **Rakennus 1**

Rakennuksen nimi: Orvokki  
Osoite: Vanhainkodintie 10, Varpaisjärvi  
Rakennustunnus: 100238775V  
Huoneistoala: 3282 m<sup>2</sup>

Rakennus on vuokrattu hyvinvointialueelle. Kohteiden pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Kohteen arvo ei määräydy pinta-alan perusteella.

Luovuttaja siirtää siirron kohteen sähkö-, vesi- ja viemäri liittymäsopimuksiin perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Luovuttaja vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat maksut on maksettu. Luovutuksensaaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Luovutuksensaaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

#### 4 RAKENNUKSEN SIIRTOHINTA JA VASTIKE

Siirtyvä rakennus on ARA-rajoitusten alainen. Kohteen ARA-sääntelyn mukainen enimmäisluovutuskorvaushinta on nolla euroa. Luovutusrajoitus koskee vuonna 2012 tehtyä laajennusta (Kielo) joka on alaltaan 45 % koko rakennuksen pinta-alasta.

Aiemmin rakennetuilta osin ei ole luovutusrajoitusta ja niiltä osin siirtoarvo on 1 800 000 €.

Lisäksi Luovutuksensaaja vastaanottaa rakennukseen kohdistuvat velat (Kuntarahoitus lainan numero 21057/22). Lainan pääoma on luovutushetkellä 1 700 000 €.

Rakennuksen siirtoarvo on edellä mainittu enimmäisluovutuskorvaushinta. Luovuttaja saa siirtohintaa vastaavat 100 kappaletta Luovutuksensaajan osakkeita.

Siirtyvän rakennuksen velaton arvo on siten 3 500 000 euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kyse on osakkeiden merkitsemisestä osakeyhtiölain (624/2006) 9 luvun 12 §:n mukaisella apporttiomaisuudella. Apporttiomaisuuden arvo ja osakkeiden merkintähinta muodostuvat siirtyvien varojen ja velkojen erotuksesta (nettoapportti) 1 800 000 euroa.

#### 5 RAKENNUSTEN SIIRTOHETKI

Rakennuksen Siirtohetki on 1.1.2026 ("Siirtohetki").

#### 6 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistus- ja hallintaoikeus siirron kohteena olevaan rakennukseen siirtyy Luovutuksensaajalle Siirtohetkellä mahdollisine rasitteineen, rasituksineen ja oikeuksineen.

#### 7 RAKENNUSTEN VASTUUT

Luovutuksensaaja tiedostaa, että kyseessä on ARA-rajoituksen alainen kohde ja Luovutuksensaaja tiedostaa näiden rajoitusten vaikutukset rakennuksen hallintaan ja ARA-sääntelyn vaikutukset ja velvollisuudet.

Tällä Siirtokirjalla siirtyvä rakennus kaikkine siihen liittyvine sopimuksineen, asiakirjoinaan, oikeuksineen ja velvollisuuksineen sekä vastuineen. Luovutuksensaaja ottaa sanotusta ajankohdasta lukien vastatakseen mainitut oikeudet ja velvollisuudet.

Siinä tapauksessa, että yksittäisen sopimuksen, oikeuden, vastuun tai velvoitteen siirto edellyttää kolmannen osapuolen suostumusta eikä sellaista saada, Luovuttaja ja Luovutuksensaaja vastaavat sopimuksen, oikeuden, vastuun tai velvoitteen täyttymisestä kuitenkin niin, että Sopijapuolten keskinäisessä suhteessa niistä vastaa Luovutuksensaaja.

Vaaranvastuu rakennuksista siirtyy Luovutuksensaajalle Siirtohetkellä.

Mahdolliset vahinkovastuut liittyen siirtyviin rakennuksiin siirtyvät Luovutuksensaajalle.

Luovuttaja on kunta ja Luovutuksensaaja, joka on allekirjoitushetkellä hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön hallintaoikeuden luovutuksesta, hankkii kohteen arvonlisäverollista vuokrausta varten. Luovuttajan oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennys siirtyvät luovutuksensaajalle. Luovuttaja luovuttaa Luovutuksensaajalle omistusoikeuden siirron yhteydessä arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvityksen, joka on tämän sopimuksen liitteenä.

## 8 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN TAI MUUTTAMINEN

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

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

## 9 MUUT EHDOT

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

## 10 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Siirtokirjaan ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Siirtokirjasta tai sen tulkinnasta johtuvat erimielisyydet, joita ei voida neuvottelemalla sopia, ratkaistaan asianosaisia sitovassa toimivaltaisessa tuomioistuimessa.

## 11 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Siirtokirjaa liitteineen on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

\_\_\_\_. \_\_\_\_ 2025

**Luovuttaja**

---

Henri Ruotsalainen, kunnanjohtaja

---

Ulla Nikulainen, hallintojohtaja

**Luovutuksensaaja**

---

Mikko Riekk  
toimitusjohtaja

## LIITTEET

Liite Siirtyvän rakennuksen pohjapiirustus  
Liite Arviokirjat siirtyvistä rakennuksista  
Liite Kiinteistörekisteriote, lainhuuto- ja rasitustodistukset

Liite rakennuksen mukana siirtyvät sopimukset  
Liite Vuokrasopimus HVA:n kanssa  
Liite Kiinteistöinvestointia koskeva selvitys