

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ	Jämsän kaupunki, 0175622-1; Paattilantie 2, 42100 JÄMSÄ
OSTAJA	Jämsän Yrityskiinteistöt Oy, 1862383-9; Paattilantie 2, 42100 Jämsä

LUOVUTUKSEN TARKOITUS

Kaupan tarkoituksena on luovuttaa omistusoikeus Ostajalle kaupan kohteena oleviin rakennuksiin tässä kauppakirjassa määritellyin ehdoin. Koska kohteet tai osa kohteista ovat olleet kaupungin omassa käytössä ja tarkkoja aluerajauksia maanvuokraa varten ei ole kauppaa tehdessä käytettävissä, tällä kauppakirjalla sovitaan vain rakennusten kaupasta. Sovitaan edelleen, että myyjä ja ostaja tekevät kohteiden maa-alueista vuokrasopimukset kvalt §79 18.11.2013 mukaisin ehdoin myöhemmässä vaiheessa (vuoden 2026 loppuun mennessä). Vuokrattava maa-alue rajataan tarkoituksen mukaisesti rakennuksen koko ja käyttö huomioiden Ostajan ja Myyjän välillä yhteisesti sopien. Ostaja hakee maanvuokrasopimuksille lainhuudon, kun sopimukset on tehty.

Kaupan kohteena olevat rakennukset:
 Länkipohjan Paloasema, Hirsikankaantie 14
 Hallin Paloasema, Opinkuja 19
 Palvelutalo Halli, Puistotie 5a
 Linnakartanon palvelutalo, Laaksotie, Jämsänkoski
 Lammenrannan palvelutalo, Laaksotie 18 N
 Laukalampi, Laaksotie 18 O
 Linnatuvan ryhmäkoti, Laaksotie 18 K
 Linnakoti, Laaksotie 12, Jämsänkoski
 Ryönintie 2 A- C, Jämsänkoski
 Tukiasunnot, eri kohteita 7kpl

KAUPAN KOHTEET

- 1) Kohteiden tarkempi yksilöinti:
 Länkipohjan Paloasema, Hirsikankaantie 14, 35400 Längelmäki
 Rakennus valmistunut: 1.10.1989
 Rakennuksen kokonaisala: 670 m²
 Pysyvä rakennustunnus: 1025172790
 Rakennus omalla tilalla (ostaja tekee vuokrasopimuksen seuraavassa vaiheessa)
 Kiinteistötunnus 182-463-3-180
 Tilan pinta-ala 3420m²
 Tilan omistaa Jämsän kaupunki ja omistus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin asianumerolla 716/9.2.2007/155
- 2) Hallin Paloasema, Opinkuja 19, 35600 Halli
 Osa rakennuksesta kiinteistöllä 182-454-7-1
 Rakennus valmistunut: 1.5.1998
 Rakennuksen kokonaisala: 1022 m²
 Pysyvä rakennustunnus: 1024494864
 Sijaintikiinteistöstä vuokrataan ostajalle tarkemmin sovittava määräala seuraavassa vaiheessa.

- 3) Palvelutalo Halli, Puistotie 5a, 35600 Halli
Rakennus sijaitsee kiinteistöllä 182-454-2-318
Rakennus valmistunut: 20.5.2009
Rakennuksen kokonaisala: 2339 m²
Pysyvä rakennustunnus: 102430585D
Sijaintikiinteistöstä vuokrataan ostajalle tarkemmin sovittava määräala seuraavassa vaiheessa.
- 4) Linnakartanon palvelutalo, Laaksotie 18, 42300 Jämsänkoski
Rakennus sijaitsee kiinteistöllä 182-423-14-371
Rakennus valmistunut: 1.1.1965
Rakennuksen kokonaisala: 2057 m²
Pysyvä rakennustunnus: 100442876S
Sijaintikiinteistöstä vuokrataan ostajalle tarkemmin sovittava määräala seuraavassa vaiheessa.
- 5) Linnakartanon palvelutalo, Laaksotie 18N, 42300 Jämsänkoski
Rakennus sijaitsee kiinteistöillä 182-423-14-371 ja 182-423-14-337
Rakennus valmistunut: 12.5.2011
Rakennuksen kokonaisala: 1324 m²
Pysyvä rakennustunnus: 1004428863
Sijaintikiinteistöistä vuokrataan ostajalle tarkemmin sovittava määräala seuraavassa vaiheessa.
- 6) Laukalammen ryhmäkoti, Laaksotie 18O, 42300 Jämsänkoski
Rakennus sijaitsee kiinteistöllä 182-423-14-371
Rakennus valmistunut: 18.5.2009
Rakennuksen kokonaisala: 523 m²
Pysyvä rakennustunnus: 1004428874
Sijaintikiinteistöistä vuokrataan ostajalle tarkemmin sovittava määräala seuraavassa vaiheessa.
- 7) Linnatuvan ryhmäkoti, Laaksotie 18 K, 42300 Jämsänkoski
Rakennus sijaitsee kiinteistöllä 182-423-14-371
Rakennus valmistunut: 1.1.1965
Rakennuksen kokonaisala: 303 m²
Pysyvä rakennustunnus: 100442877T
Sijaintikiinteistöistä vuokrataan ostajalle tarkemmin sovittava määräala seuraavassa vaiheessa.
- 8) Linnakoti, Laaksotie 12, 42300 Jämsänkoski
Rakennus valmistunut: 1.2.1992
Rakennuksen kokonaisala: 667 m²
Pysyvä rakennustunnus: 100433207V
Rakennus omalla tilalla (ostaja tekee vuokrasopimuksen seuraavassa vaiheessa)
Kiinteistötunnus 182-423-14-267
Tilan pinta-ala 2957 m²
Tilan omistaa Jämsän kaupunki ja omistus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin asianumerolla 716/22.1.2009/38.

- 9) Ryönintie 2 A- C, 42300 Jämsänkoski
Rakennukset sijaitsevat kiinteistöllä 182-417-1-979

Rakennus A valmistunut: 1.1.1976
Rakennuksen A kokonaisala: 279 m²
Pysyvä rakennustunnus: 102340878M

Rakennus B valmistunut: 1.8.1988
Rakennuksen B kokonaisala: 279 m²
Pysyvä rakennustunnus: 102340874H

Rakennus C valmistunut: 1.8.1988
Rakennuksen C kokonaisala: 279 m²
Pysyvä rakennustunnus: 102340875J

Sijaintikiinteistöistä vuokrataan ostajalle tarkemmin sovittava määräala seuraavassa vaiheessa.

- 10) Tukiasunnot, 7kpl

Pienamintie 56 ja 58
Rakennukset sijaitsevat kiinteistöllä 182-414-5-94
Pienamintie 56 valmistunut: 1.5.1989
Rakennuksen kokonaisala: 23 m²
Pysyvä rakennustunnus: 101012939W
Pienamintie 58 valmistunut: 1.5.1989
Rakennuksen kokonaisala: 23 m²
Pysyvä rakennustunnus: 101012940X

Palomäentie 13 ja 13b
Rakennukset sijaitsevat kiinteistöllä 182-410-5-8
Palomäentie 13 valmistunut: 1.1.1991
Rakennuksen kokonaisala: 27 m²
Pysyvä rakennustunnus: 100914868A
Palomäentie 13b valmistunut: 1.1.1991
Rakennuksen kokonaisala: 27 m²
Pysyvä rakennustunnus: 100914869B

Paavolankatu 1 as 1 ja 1 as 2
Rakennus sijaitsee kiinteistöllä 182-414-2-75
Rakennus valmistunut: 1.6.1992
Rakennuksen kokonaisala: 50 m²
Pysyvä rakennustunnus: 101002892T

Varastotie 14
Rakennus sijaitsee kiinteistöllä 182-424-7-0
Rakennus valmistunut: 1.5.1989
Rakennuksen kokonaisala: 23 m²
Pysyvä rakennustunnus: 100462164Y

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on neljämiljoonaakaksisataaseitsemänkymmentätuhatta (4 270 000 €) euroa, joka sisältää kaikkien kohteiden yhteenlasketun kauppasumman:

Länkipohjan Paloasema, Hirsikankaantie 14
 Hallin Paloasema, Opinkuja 19
 Palvelutalo Halli, Puistotie 5a
 Linnakartanon palvelutalo, Laaksotie, Jämsänkoski
 Lammenrannan palvelutalo, Laaksotie 18 N
 Laukalampi, Laaksotie 18 O
 Linnatuvan ryhmäkoti, Laaksotie 18 K
 Linnakoti, Laaksotie 12, Jämsänkoski
 Ryönintie 2 A- C, Jämsänkoski
 Tukiasunnot, eri kohteita 7kpl

Liittymähinnat sisältyy kokonaishintaan.

Kauppasumman kohdekohtainen jako ja liittymähintojen erittely kauppakirjan liitteinä.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta kuitataan maksetuksi erillisen velkakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät 1.1.2026 alkaen, kun kauppahinta on maksettu ja kauppakirja on allekirjoitettu.

Ostaja ja Myyjä ovat sopineet, että seuraavassa vaihessa kaupan jälkeen kaikille kaupan kohteille (maa-alueille) muodostetaan vuokraoikeudet viimeistä vuoden 2026 loppuun mennessä.

Ostaja on tietoinen, että ostettavien kohteiden vuokraoikeudet tulee kirjata Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, kun maanvuokrasopimukset on tehty. Ostaja vastaa vuokraoikeuden kirjaamiskuluista.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteet myydään kiinnityksistä vapaana.

4. Oikeudet ja rajoitukset

Kiinteistölle 182-423-14-371 kohdistuu vallintarajoitus joka on kirjattu maanmittauslaitoksen asianumerolla 716/30.10.2008/1929:

Kiinteistöllä sijaitsee vuokratalo, johon kohdistuvat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11- 15 §:ssä säädettyt rajoitukset. Rajoitukset päättyvät tämän lain 17 §:n 1 momentin (muut.736/2004) mukaan, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Laina on hyväksytty korkotukilainaksi 29.10.2008. Merkintä perustuu em. lain 16 §:ään. Kiinteistön nimi on Vanhusten pienryhmäkoti.

Myyjä hakee kohteelle vapautusta em aravarajoituksesta. Kaupan ehtona on rajoituksista vapauttaminen (kaupan purkava ehto).

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä sitä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes kiinteistön hallintaoikeus ja rakennuksen omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. Ostaja vastaa veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Ostaja vastaa kaupan varainsiirtoverosta.

5. Erityiset ehdot

Keski-Suomen hyvinvointialue vuokraa kaupan kohteena olevia tiloja vain toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla 12 kuukauden irtisanomisajalla. Mikäli kohteita jäisi edelleen pois hyvinvointialueen käytöstä, Ostajalla ei ole resurssia niiden ylläpitämiseen tai purkamiseen. Kaupunkiomistaja(myyjä) sitoutuu tukemaan Ostajaa tyhjän tilan riskin osalta. Takausmenettely voi olla esim. takaisin osto, nettotappion kattaminen tyhjän tilan osalta, pääoma- tai svop -sijoitus, tms menettely jolla tyhjilleen jäänyt kohde pystytään purkamaan tai toteuttamaan muu vastaava menettely. Menettelystä sovitaan tapauskohtaisesti tilanteen mukaan.

6. Liittymät

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaikki kaupankohteeseen ottamansa liittymäsopimukset Ostajalle ilman eri korvausta. Oikeudet liittymiin siirtyvät Ostajalle samalla, kun kiinteistön hallintaoikeus siirtyy. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymäsopimuksiin liittyvät ja myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään saakka maksettu ja sitoutuu vastaamaan vielä laskuttamatta olevista maksuista hallinnan siirtymispäivään saakka. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille ja vastaa mahdollista siirtomaksuista.

Liittymäsopimusten arvo eriteltynä erillisellä liitteellä (sisältyy kauppasummaan).

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteet, alustavan vuokra-alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistukset
2. Rasitustodistukset
3. Kiinteistörekisteriotteet
4. Rekisterikarttaotteet
5. Kohdekohtainen jako (kauppasumma)
6. Liittymähinnat, erittely
7. Rakennuspiirustukset

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme samasanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Jämsässä ____ päivänä joulukuuta 2025

Jämsän Kaupunki

Jämsän Yrityskiinteistöt Oy
