

## LUONNOS

### Osapuolet

Porin kaupunki

Yhteyshenkilö: xxx

Satakunnan hyvinvointialue

Yhteyshenkilö: xxx

### 1) Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella osapuolet Porin kaupunki ja Satakunnan hyvinvointialue sopivat Porin kaupunginsairaalan (Maantiekatu 31, 28120 Pori) vuokrasopimuksen määräaikaisen vuokra-ajan pidentämisestä, sekä siitä maksettavan pääomavuokran määrän pienentämisestä sekä molempia osapuolia sitovista vuokratiedoista koskevista kauppaneuvotteluista.

Tämän sopimuksen mukaisesta yhteistyöstä tiedotetaan julkisuuteen yhteisesti erikseen sovittavalla tavalla.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan tämän sopimuksen mukaan molempien osapuolten edut asianmukaisesti huomioon ottavalla tavalla. Sopimuksen osapuolet sitoutuva pidättäytymään, toista osapuolta ensin asianmukaisesti kuulematta, Porin kaupunginsairaalaan rakennuksiin ja/tai kiinteistöön suoraan vaikuttavista sellaisista yksipuolisista päätöksistä, ratkaisuihin tai muista toimista, joilla voi olla vaikutuksia toisen osapuolen etuun tai asemaan.

### 2) Sopimuksen kohde

Porin kaupunginsairaala Maantiekatu 31 rakennukset (B1-B5, C1-C5, V, D-rakennus sekä K-rakennus sekä maantiekatu 29 Aikuisten vastaanotto ja A-klinikka) sekä niiden maapohja erillisen tonttikartan (Liite x) mukaan (jäljempänä ”kohde”).

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tämän sopimuksen mukainen kohde koske rakennusta A, eikä rakennuksia R ja M. Rakennuksen A-osalta noudatetaan osapuolten välistä vuokrasopimusta, rakennuksista R ja M osapuolten välillä ei ole vuokrasopimusta.

### 3) Vuokra-aika

Tällä sopimuksella sovitaan kohteen osalta vuokrasopimuksen optiovuoden 2026 käyttöönottamisesta, jolloin vuokrasopimuksen päättymispäivä kohteen osalta on 31.12.2026, ellei kohdasta 5 muuta johdu.

#### 4) Vuokran määrä ja maksuehdot

Osapuolten välisen vuokrasopimuksen (sisältää kohteen ja rakennuksen A) mukaista arvonlisäverotonta pääomavuokraa (297.253,26 €) lasketaan 20% (59.453,66 €/kk) 1.1.2025 alkaen, jolloin vuokrasopimuksen mukaan maksettavan kuukausittaisen arvonlisäverottoman pääomavuokran määrä on 237.802,60 €. Selvyyden vuoksi todettakoon, että vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan, ellei kohdasta 5 muuta johdu.

#### 5) Kiinteistökaupaa koskevat neuvottelut ja toimet niiden johdosta

Osapuolet Porin kaupunki myyjänä ja Satakunnan hyvinvointialue ostajana sitoutuvat tällä sopimuksella neuvottelemaan sekä kumpikin asianmukaisessa sisäisessä päätöksentekojärjestyksessään käsittelemään ja hyväksyttämään kohdetta koskevan erillisen kiinteistökaupan lainvoimaisilla päätöksillä viimeistään 31.12.2026 mennessä. Kaupasta tehdään erillinen asianmukaiset muotovaatimukset täyttävä kauppakirja.

Tällä sopimuksella Porin kaupunki nimenomaisesti sitoutuu olemaan myymättä ja/tai luovuttamatta kohdetta tai sen osaa kolmansille 31.12.2026 asti.

Osapuolet tulevat sisällyttämään lopulliseen (hyväksyttävään) kauppakirjaan ehdon, jonka mukaan kohteen kauppahinta ennen vähennyksiä on 41 500 000 € (neljäkymmentäyksimiljoonaaviisisataatuhatta euroa)

Varainsiirtoveron maksuvelvollisuuden koskiessa kaupantekohetkellä hyvinvointialueiden ja kuntien välisiä kiinteistökauppoja vastaavat osapuolet varainsiirtoverosta yhdessä niin, että hyvinvointialue laskuttaa Porin kaupungilta puolet (50%) määrätystä varainsiirtoverosta.

Osapuolet tulevat sisällyttämään lopulliseen (hyväksyttävään) kauppakirjaan ehdon, jonka mukaan kauppahinnasta vähennetään neljännes (25%) 1.1.2025 jälkeen maksetusta alennetusta pääomavuokrasta kauppakirjan allekirjoituskuukauden loppuun asti.

Osapuolet tulevat sisällyttämään lopulliseen (hyväksyttävään) kauppakirjaan ehdon, jonka mukaan, jos kohteeseen kohdistuu tämän sopimuksen allekirjoitushetken jälkeen mutta ennen kauppakirjan allekirjoitusta vaurioita tai vahinkoja, jotka eivät ole osapuolten tiedossa, vastaavat osapuolet näiden vaurioiden tai vahinkojen korjaamisesta tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan kohteen vuokrasopimuksen vastuunjakotaulukon mukaan kaupantekohetken jälkeenkin.

Neuvottelujen aikana kohteesta teetetään laaja kosteustekninen ja sisäilmaston kuntotutkimus, jonka kustannukset osapuolet kattavat puoliksi. Jos kuntotutkimuksessa ilmenee virhe tai vaurio, jonka korjaaminen tulee toteuttaa välittömästi,

tulevat osapuolet sisällyttämään lopulliseen (hyväksyttävään) kauppakirjaan ehdon, jonka mukaan myyjä vastaa ao. virheen tai vaurioiden korjaamisen kustannuksista kuntotutkimuksen edellyttämään tasoon.

Mikäli Satakunnan hyvinvointialue tarvitsee kaupan toteuttamiseksi valtioneuvoston päätöksen kauppahintaa tai sen osaa vastaavasta lainanottovaltuudesta, sitoutuu Satakunnan hyvinvointialue hakemaan valtioneuvostolta ao. lainanottovaltuutta vuodelle 2026 kaupan rahoittamiseksi.

Tilanteessa, jossa kauppaa ei voida toteuttaa Satakunnan hyvinvointialueesta johtuvasta syystä (esim. lainvoimaista kiinteistökaupan hyväksymispäätöstä ja/tai riittävää lainanottovaltuutta ei saada) sitoutuvat osapuolet ensisijaisesti neuvottelemaan edellä mainitun neuvotteluajan pidentämisestä vuodella sekä vuokra-ajan vastaavasta pidentämisestä. Ellei jatketusta neuvotteluajasta ja sitä vastaavasta vuokra-ajan pidentämisestä päästä tällöin yhteisymmärrykseen, maksaa Satakunnan hyvinvointialue vaadittaessa Porin kaupungille pääomavuokran ilman kohdan 4 mukaista alennusta ajalta 1.1.2025 – 31.12.2026 takautuvasti.

Tilanteessa, jossa kauppaa ei voida toteuttaa Porin kaupungista johtuvasta syystä (esim. lainvoimaista kiinteistökaupan hyväksymispäätöstä ei saada) sitoutuvat osapuolet ensisijaisesti neuvottelemaan edellä mainitun neuvotteluajan pidentämisestä vuodella sekä vuokra-ajan vastaavasta pidentämisestä. Ellei jatketusta neuvotteluajasta ja sitä vastaavasta vuokra-ajan pidentämisestä päästä tällöin yhteisymmärrykseen, sitoutuu Porin kaupunki vaadittaessa jatkamaan vuokra-aikaa 31.12.2032 asti tässä sopimuksessa sovituin ehdoin (alennetulla pääomavuokralla).

Tilanteessa, jossa kaupan toteuttaminen estyy kummastakin osapuolesta johtuvasta syystä (esim. lainvoimaista kiinteistökaupan hyväksymispäätöstä ei saada kummaltakaan osapuolelta) tämä sopimus päättyy 31.12.2026 ilman muita seuraamuksia kummallekaan osapuolelle.

## 6) Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyttä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluin, jätetään riita-asia ratkaistavaksi ensiasteena Satakunnan käräjäoikeuteen.

Allekirjoitukset

---

---

LIITTEET