

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ Porin kaupunki
Y-tunnus: 0137323-9

OSTAJA Satakunnan hyvinvointialue
Y-tunnus: 3221304-3

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Porin kaupungissa, osoitteessa Maantiekatu 29 - 31, 28120 Pori sijaitseva kaupunginsairaalan kiinteistö, pitäen sisällään karttaliitteen mukaiset määräalat kiinteistöistä 609-6-79-6 (tontti 6) ja 609-6-79-9 (tontti 9) sekä määräaloilla sijaitsevat Porin kaupunginsairaalan rakennukset: B1 – B6, C1 – C5, V, D, K, (osoitteessa Maantiekatu 31) sekä aikuisten vastaanotto ja A-klinikka (osoitteessa Maantiekatu 29) sekä R (entinen ruumishuone) kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen.

Tontilla 6 sijaitsevan määräalan pinta-ala on noin 2887 neliometriä (m²) ja tontilla 9 sijaitsevan määräalan pinta-ala on noin 54611 m². Kortteliin on hyväksytty sitova tonttijako 31.12.2024. Valmisteilla on tonttijaon muutos numero tj609-8627, jolla kaupan kohteesta osoitetaan muodostettavaksi asemakaavan mukainen oma tontti numero 13 (609-6-79-13).

Kaupan kohde sijaitsee korttelissa, joka on nykyisessä asemakaavassa osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P-8). Lisäksi osa korttelista on osoitettu kansalliseksi kaupunkipuistoksi. Kaupunkipuisto ulottuu osittain myös kaupan kohteena olevalle alueelle.

Kaupan kohteena olevilla määräaloilla on, hyväksytyn asemakaavan ja valmisteilla olevan sitovan tonttijaon muutoksen mukaan, yhteensä 44210 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden jakautumisesta on sovittu Osapuolten kesken ja tonttijakoa koskevaa muutosta on haettu sen mukaisesti.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kolmekymmentäkuusimiljoonaa viisisataatuhatta (36 500 000) euroa.

Rakennusten pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu, ja niiden pinta-alat saattavat poiketa tässä kauppakirjassa ja sen liitteissä esitetystä.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen. Osapuolet ymmärtävät ja hyväksyvät sen, että määräaloista muodostettavan tontin pinta-ala voi jossain määrin poiketa määräalojen yhteenlasketusta pinta-alasta.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun Osapuolet ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan.

Todettakoon, että kaupan kohteella sijaitsevat rakennukset ovat kaupantekohetkellä Ostajan hallinnassa vuokrasopimuksen nojalla.

3. Verot, maksut ja vaaranvastuu

Ostaja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista siitä lähtien, kun omistusoikeus on siirtynyt Ostajalle. Tätä edeltävältä ajalta niistä vastaa Myyjä.

Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Myyjältä Ostajalle, kun kohteen omistusoikeus siirtyy Ostajalle.

4. Rasitteet ja kirjaukset

Kaupan kohteena olevat määräalat ja niillä sijaitsevat rakennukset myydään vapaana kiinnityksistä ja panttioikeuksista.

Kaupan kohdetta eivät rasita muut rasitteet, rasitukset ja käyttöoikeudet kuin mitä Ostajalle luovutetuista kiinteistötietojärjestelmän otteista ja rasitesopimuksesta ilmenee.

5.Siirtyvät sopimukset

Ennen kiinteistökaupan solmimista Porin kaupungin ja Porin Palvelukiinteistöt Oy:n voimassa olevaa vuokrasopimusta (16.12.2015) on muutettu vastaamaan vireillä olevaa, suunnitellun mukaista uutta tonttijakoa, jossa Palmuporille osoitetaan oma tontti. Samassa yhteydessä on muutettu osapuolten välillä solmittua käyttö- ja rasiteoikeussopimusta, joka kiinteistökaupan yhteydessä siirtyy Satakunnan hyvinvointialueelle.

Lisäksi seuraavat, kaupan kohdetta rasittavat vuokrasopimukset: Suomen Posti Oy (26.3.1998) ja Pori Energia Oy (8.3.2012) siirtyvät Ostajan vastattaviksi.

6. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta johtuvasta, mahdollisesti perittävästä varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja tuntee kaupan kohteen. Ostaja on hallinnut kaupan kohteella sijaitsevia rakennuksia vuokrasopimuksen nojalla, ja harjoittanut niissä toimintaa 1.1.2023 lähtien.

Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen 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. Lainhuutotodistus
- 2. Rasitustodistus
- 3. Kiinteistörekisteriote
- 4. Karttaliite
- 5. Arvonlisäveroselvitys

Myynnin kohteena olevista rakennuksista on tehty laaja kuntotutkimus Sweco Finland Oy:n toimesta vuonna 2025. Raportit on toimitettu ostajalle.

Ostaja on tutustunut huolellisesti kaupan kohteena oleviin rakennuksiin sekä niistä annettuihin tietoihin, ja todennut niiden vastaavan annettuja tietoja. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen siinä kunnossa, kuin se nyt on, eikä Ostajalla ole kaupan kohteen osalta huomauttamista.

Osapuolten kesken on kauppaa valmisteltaessa sovittu, että Myyjä vastaa kustannuksellaan kolmen (3) uuden hissin (H2, H3 ja H4) hankinnasta, asentamisesta ja käyttöönotosta ”avaimet käteen -periaatteella” XXXX julkaistun tarjouspyynnön mukaisesti. Myyjä ei vastaa milteen muilta osin rakennusten korjaamisesta tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, onko niitä kaupantekohetkellä todettu tai ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä. Ostaja ilmoittaa, että sillä ei ole mitään vaatimuksia kaupunkia kohtaan kaupan kohteen perusteella.

Myyjä on toimittanut kaupan kohteesta hallussaan olevat dokumentit, kuten suunnitelmat ja huoltokirjahistorian Ostajalle. Ostaja kuittaa vastaanottaneensa asiakirjat tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Perehdytys kiinteistönhoitoon ja kunnossapitoon sovitaan erikseen.

9. Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen laitteiden yms. sijoittamisen kaupan kohteena olevalle alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä ostajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupan kohteella sijaitsee B-rakennuksesta A-rakennukseen tähtipistemäisesti johdettu valokuiturunko sekä Pori Energian muuntamo rakennuksessa B.

Kaupan kohteella kauppaa tehtäessä olevat edellä mainitut johdot, laitteet yms. ostaja sallii olla paikoillaan. Lisäksi Ostaja sallii mahdollisesti tarvittavat laitteiden kunnossapitotoimet. Jos em. johtojen, laitteiden yms. siirtäminen on tarpeellista ostajan omien hankkeiden vuoksi, ostaja vastaa siirtämisen kustannuksista.

10. Kadun puhtaanapito

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin tontin kohdalla olevaa katurakennusta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, ostaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Ostaja sitoutuu antamaan kaupungin sitä vaatiessa tämän kohdan mukaan ostajalle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki päättää.

11. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 9 - 11 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

12. Ilmoitus maaperästä

Kaupan kohteena olevan alueen ja rakennusten käyttötarkoitus on niiden käyttöönotosta alkaen ollut sairaalakäyttö. Alue on omistusoikeuden siirtyessä Ostajalla vuokralla.

Ympäristönsuojelulain (27.6.2014/527) 139 §:ään viitaten myyjä ilmoittaa, että luovutettavalla kiinteistöllä ei myyjän hallinta-aikana tiettävästi ole ollut jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli kohteessa kuitenkin todetaan maaperän tai pohjaveden kunnostustarve, vastuu määräytyy ympäristönsuojelulain pilaajan vastuuta koskevien säännösten mukaisesti. Ostajan on ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä otettava yhteyttä kaupunkiin.

13. Irtaimisto

Tämän kiinteistönkaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Hyvinvointialueuudistuksen myötä rakennuksissa oleva irtaimisto on siirtynyt vuokralaisena olevalle ostajalle. Kaupunki ei omista mitään kaupan kohteessa sijaitsevaa irtainta omaisuutta (pois lukien kaupungin taidekokoelmaan kuuluvat teokset).

14. Porin kaupungin päätös

Tätä kiinteistön kauppaa koskeva Porin kaupunginvaltuuston päätös on lainvoimainen.