

Sopimus sijoituksesta SVOP-rahastoon

Osapuolet:

- Sijoituksen vastaanottaja Kouvolan Yritystilat Oy
(jäljempänä 'Yhtiö') Y-tunnus: 2413977–9
- Sijoituksen tekijä
Kouvolan kaupunki
Y-tunnus: 0161075–9

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tällä sopimuksella Kouvolan kaupunki siirtää omistamaansa omaisuutta Yhtiölle SVOP-sijoituksena.

Luovutuksen kohde

Kouvolan kaupungin Yhtiölle suorittaman SVOP-sijoituksen, määrältään 1 262 802 euroa, kohteena on liitteessä 1 määritetty omaisuus (SVOP-arvot). Liite 1 sisältää luovutettavan kiinteistön luovutuskirjan osoitteessa Asentajankatu 9, tunnus 286–2–2053–18.

Liitteessä 3 nimeltä Siirtyvien kohteiden tekniset tiedot luetellaan kohteiden kunnallistekniset liittymät, mittarit ja energialaskutuksen perusteet.

Luovutushetki

Kouvolan kaupungin liitteessä 1 (SVOP-arvot) määritetty omaisuus luovutetaan Yhtiölle, kun kaupunginvaltuuston päätös 13.5.2024 on saanut lainvoiman.

Luovutusten luonne SVOP-sijoituksena

Kauppahintaa ei makseta, vaan edellä määritetyt luovutukset (SVOP-sijoitukset) merkitään kokonaisuudessaan Yhtiön taseeseen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon ja kirjataan erilliselle tilille.

Sijoitukset tehdään vapaaehtoisesti vastikkeetta, eikä sille makseta korkoa tai muuta hyvitystä, eikä sitä vastaan anneta osakkeita tai muita oikeuksia.

Sijoituksia voidaan palauttaa osakeyhtiölain säännösten mukaisesti.

Luovutusten ja SVOP-sijoituksen arvo

- Luovutusten arvosta on tehty arviokirjat DI, auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) Anne Kääriä, Welado Oy, liite 2. Kiinteistöarvioijan Kääriän kohteiden arvot sisältävät osin maapohjan. Liite 1 (SVOP-arvot) sisältää luovutettavan omaisuuden arvot vähennettynä

maapohjien arvoilla. Kiinteistöjen siirtyvät liittymät ja osakkeiden numerot on esitetty liitteessä 4 Siirtyvien kohteiden koontitaulukko.

Luovutuksen yhteismäärä on 1 262 802 euroa. Luovutettavat kohteet ovat:

- 286–2–2053–18 (Asentajankatu 9), luovutusarvo 299 000 euroa
- 286–402–36–2 (Leikkipuisto Pentsoja Steiner-päiväkoti), luovutusarvo 27 600 euroa, ilman maapohjaa
- määräala kiinteistöllä 286–412–1–2007 (Biosampo bioenergialaitos Ankkapurhantie 10, Anjala), luovutusarvo 257 600 euroa, ilman maapohjaa
- määräala kiinteistöllä 286–412–1–2007 (Chargoal-halli Ankkapurhantie 6, Anjala), luovutusarvo 213 900 euroa, ilman maapohjaa
- 286–6–6049–16 (entinen neuvola, Utinkatu 56, Kouvola), luovutusarvo 104 752 euroa, ilman maapohjaa
- Anjalankosken Painotalo Oy, Osakkeet 1–1399, luovutusarvo 94 300 euroa
- Kiinteistö Oy Jukolantie 6, Osakkeet 343–541 ja 1187–1194, luovutusarvo 48 300 euroa
- Kiinteistö Oy Korian Portti, Osakkeet 601–1200, 2866–3055 ja 9476–14455, luovutusarvo 217 350 euroa

Sijoitusten muut ehdot

Omistus- ja hallintaoikeus luovutusten kohteena olevaan omaisuuteen siirtyy Yhtiölle luovutushetkellä kaikista rasitteista vapaana. Osapuolet allekirjoittavat maanvuokrasopimukset toukokuun 2024 aikana.

Allekirjoitukset:

Kouvolassa, _____.____.2024

Sijoituksen vastaanottaja

Kouvolan Yritystilat Oy

[•Nimi•], [•asema•]

Sijoituksen luovuttaja

Kouvolan kaupunki

[•Nimi•], [•asema•]

Liitteet:

- 1) SVOP- arvot (Kouvolan kaupungilta SVOP-sijoituksen kohteena oleva omaisuus mukaan lukien luovutuskirja kiinteistön luovutuksesta)
- 2) Welado Oy:n laatimat arviolausunnot
- 3) Siirtyvien kohteiden tekniset tiedot
- 4) Siirtyvien kohteiden koontitaulukko

LUOVUTUSKIRJA

OSAPUOLET

Luovuttaja	Kouvolan kaupunki (0161075–9) Torikatu 10, 45100 Kouvola Lainvoimainen kaupunginvaltuuston päätös pvm, §
Luovutuksensaaja	Kouvolan Yritystilat Oy, 2413977–9 Kauppalankatu 13, 45100 Kouvola

LUOVUTUKSEN KOHDE Kouvolan kaupungissa sijaitseva tontti 286–2–2053–18 rakennuksineen sekä kunnallisteknisine liittymineen. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 10.516 m². Luovutuksen kohteen osoite on Asentajankatu 9, 45130 Kouvola.

Luovutuksen kohde on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja toimistorakennusten sekä edellisiin liittyvää liiketoimintaa ja varastointia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (TK-5, III½, e=0,8). Tontilla sijaitsee vuonna 1965 valmistunut, kokonaisalaltaan 2981 m² ja kerrosalaltaan 2667 k-m² suuruinen toimitilarakennus.

KAUPAN EHDOT

- 1. Luovutus**
Luovutuksen kohde on osa vastikeetonta SVOP-sijoitusta, josta päättää osin Kouvolan kaupunginhallitus 22.4.2024 ja osin kaupunginvaltuusto 13.5.2024. Kiinteistön 286–2–2053–18 luovutuksen euromäärä on 299 000 euroa.
- 2. Hallinta- ja omistusoikeus**
Omistus- ja hallintaoikeus kohteeseen siirtyy luovutuksensaajalle tämän asiakirjan allekirjoituksella. Allekirjoitus edellyttää, että kaupunginvaltuuston päätös 13.5.2024 on lainvoimainen.

Vaaranvastuu siirtyy luovutuksensaajalle hallintaoikeuden siirtymisen yhteydessä.
- 3. Irtaimisto ja irtain omaisuus**
Tähän luovutukseen ei kuulu irtainta omaisuutta eikä osapuolten kesken ole sovittu irtaimen omaisuuden luovuttamisesta.
- 4. Kiinnitykset ja panttioikeudet**
15.4.2024 päivätyn rasiustodistuksen mukaan luovutuksen kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä tai panttioikeuksia.
- 5. Rasitteet ja käyttöoikeudet**
Luovutuksen kohteeseen kohdistuvat rasitteet käyvät ilmi 15.4.2024 päivätyistä kiinteistörekisterinotteista. Luovuttaja vakuuttaa, että luovutuksen kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita tai käyttöoikeuksia.
- 6. Verot ja maksut**
Luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista, joiden peruste on syntynyt ennen luovutuksen allekirjoittamista vastaa luovuttaja. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa luovutuksensaaja.

7. Sähkö- ja muut kunnallistekniset liittymät

Kiinteistön vesihuolto-, kaukolämpö- ja sähköliittymät siirtyvät luovutuksensaajalle kiinteistön hallintaoikeuden siirtymisestä lukien.

8. Luovutuksensaajan vastuu kustannuksista

Luovutuksensaaja vastaa tästä luovutuksesta johtuvista lainhuudatuskustannuksista, varainsiirtoverosta sekä kaupanvahvistajan palkkiosta.

9. Tiedot luovutuksen kohteesta

Luovuttaja vakuuttaa kertoneensa kaikki ne tiedossaan olevat seikat, jotka ovat saattaneet vaikuttaa luovutuksensaajan ratkaisuun.

Luovutuksensaaja on tarkastanut kohteen alueen ja rajat sekä tutustunut kohteeseen sekä sillä sijaitsevaan toimitilarakennukseen.

Luovutuksensaaja on verrannut näitä seikkoja kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin, eikä luovutuksensaajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Luovutuksensaaja on ennen sopimuksen allekirjoitusta perehtynyt kiinteistöä koskeviin 15.4.2024 päivättyihin lainhuuto- ja rasiustodistuksiin sekä kiinteistörekisterinotteeseen sekä asemakaavakarttaan ja -määräyksiin.

Luovuttajan tietojen mukaan kohteeseen ei kohdistu mitään sellaista, mikä edellyttäisi ympäristösuojelulain 139 §:n mukaista ilmoitusta luovutuksensaajalle.

10. Muut ehdot

Kaikki luovutuksen ehdot on otettu tähän asiakirjaan. Osapuolet vakuuttavat, etteivät he ole tähän luovutukseen liittyen tehneet suullisia sopimuksia eivätkä tule sellaisiin vetoamaan.

Tätä Luovutuskirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi luovuttajalle, yksi luovutuksensaajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kouvolassa, . .2024

KOUVOLAN KAUPUNKI

Katja Ahola
toimitilajohtaja

KOUVOLAN YRITYSTILAT OY

Pasi Miettinen
va.toimitusjohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että toimitilajohtaja Katja Ahola luovuttajana olevan Kouvolan kaupungin puolesta ja toimitusjohtaja Pasi Miettinen luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainittu

Vesa Räsänen
Kouvolan kaupungin toimitusinsinööri,
tunnus 2865/4