

LUONNOS

ESISOPIMUS JUURIKKANIEMEN SAIRAALA-ALUEEN KIINTEISTÖKAUPASTA

1. Osapuolet

Myyjä **Keski-Suomen hyvinvointialue**
Y-tunnus 0215978-7
Keskussairaalantie 19, 40620 Jyväskylä
jäljempänä tässä sopimuksessa "Myyjä"

Ostaja **Keuruun kaupunki**
Y-tunnus 0208388-2
Multiantie 5, 42700 Keuruu
jäljempänä tässä sopimuksessa "Ostaja"

Jäljempänä Ostaja ja Myyjä yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

2. Esisopimuksen kohde

Tämä esisopimus (jäljempänä "**Esisopimus**") käsittää Juurikkaniemen sairaala-alueen, jolla on seuraavat kiinteistöt ja niillä sijaitsevat rakennukset. (jäljempänä "**Sopimuskohde**"):

Kiinteistöt:

<u>Kiinteistötunnus</u>	<u>Tilan nimi</u>	<u>Tilan pinta-ala</u>
249-410-28-97	Juurikkaniemi	6,605 ha
249-410-22-196	Kulleroniemi	2,648 ha
249-410-22-195	Luotola	0,100 ha

Kiinteistöjen pinta-alat ovat yhteensä: 9,353 ha

Kaupan kohteen rakennukset ja arvioidut pinta-alat:

<u>Rakennuksen nimi</u>	<u>Arvioitu pinta-ala</u>
Päärakennus	5 470 m ²
Rantasauna	40 m ²
Henkilökunnan sauna	14 m ²
Rantamökki	35 m ²
Kylmä varastorakennus	460 m ²

Rakennukset yhteensä: 6 019 m²

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Sopimuskohde on voimassaolevan asemakaavan mukaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Sopimuskohdeella sijaitseva Päärakennus on asemakaavan mukaan suojeltava rakennus (sr-rakennus).

Osapuolet toteavat yhteisesti, että Sopimuskohteen kehittäminen asuinalueeksi on kokonaisedullisinta huomioiden kestävän kehityksen periaatteet sekä Keuruun kaupungin vetovoiman lisäämisen tarpeet.

Osapuolet ymmärtävät, että Sopimuskohteen kehittäminen asuinalueeksi edellyttää asemakaavamuutosta ja Päärakennuksen purkamista kokonaan tai pääosin.

Ostaja sitoutuu ostamaan Sopimuskohteen, mikäli sen käyttötarkoitus on asemakaavan muutoksen jälkeen asuinpienalojen korttelialue ja Päärakennuksen suojelumerkintä on asemakaavamuutoksen jälkeen poistunut ja purkulupa on lainvoimainen. Osapuolilla on velvollisuus myötävaikuttaa kaikkiin tarvittaviin toimenpiteisiin, jotta kiinteistökaupan tekemisen edellytykset täyttyvät niin, että Keuruun kaupunginhallitus voi vahvistaa kaavamuutoksen mahdollisimman nopealla aikataululla.

4. Kiinteistökaupan tekemisen ehdot

Osapuolet tekevät Sopimuskohteesta kiinteistökaupan, jonka ehdot vastaavat olennaiselta osin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoja ("Kauppakirja"), kun alla mainitut ehdot ovat toteutuneet:

1. Sopimuskohteen asemakaavamuutos on Keuruun kaupunginvaltuuston hyväksymä ja lainvoimainen viimeistään 31.12.2028.
2. Ostaja hakee Päärakennuksen purkuluvan ja se on lainvoimainen viimeistään 1.3.2029.

5. Aikataulu ja esisopimuksen voimassaolo

Tämä esisopimus astuu voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kaupanvahvistaja on sen vahvistanut.

Osapuolet sitoutuvat tekemään Sopimuskohteesta liitteen kauppakirjaluonnoksen mukaisen kiinteistökaupan yhden kuukauden sisällä purkuluvan lainvoimaisuudesta.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa ilman eri ilmoitusta, kun Sopimuskohteen kauppakirja on allekirjoitettu tai jos sopimuskohdan "4. Kiinteistökaupan tekemisen ehdot" eivät täyty. Mikäli esisopimus purkautuu edellä kuvatun perusteella, Osapuolilla ei ole toisiinsa kohdistuvia taloudellisia vaateita.

6. Muut ehdot

Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta siirtää tätä esisopimusta kolmannelle taholle ilman toisen osapuolen suostumusta.

Tästä esisopimuksesta ja lopullisesta kiinteistökaupasta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Myyjän ja Ostajan välisin neuvotteluin, mutta jos ne eivät johda tulokseen, jätetään riitaisuus Keski-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

7. Allekirjoittaminen ja voimaantulo

Tätä esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kappale julkiselle kaupanvahvistajalle.

__._2026

Keski-Suomen hyvinvointialue

NN

NN

Keuruun kaupunki

Janne Teeriaho
kaupunginjohtaja

Timo Määttä
kaupunkikehityspäällikkö

Liitteet

- liite: Kauppakirjaluonnos

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että nn nn Keski-Suomen hyvinvointialueen puolesta luovuttajana sekä kaupunginjohtaja Janne Teeriaho ja kaupunkikehityspäällikkö Timo Määttä Keuruun kaupungin puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä allekirjoitustilaisuudessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

__._2026

Kaupanvahvistajan allekirjoitus (nro)

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJALUONNOS

1. Kaupan osapuolet

Myyjä	Keski-Suomen hyvinvointialue (myöhemmin "Myyjä") Y-tunnus 0215978-7 Keskussairaalantie 19, 40620 Jyväskylä
Ostaja	Keuruun kaupunki (myöhemmin "Ostaja") Y-tunnus 0208388-2 Multiantie 5, 42700 Keuruu

Jäljempänä Ostaja ja Myyjä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

2. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Juurikkaniemen sairaala-alue, joka käsittää seuraavat kiinteistöt ja niillä sijaitsevat rakennukset. (jäljempänä "**Sopimuskohde**"):

Kiinteistöt:

<u>Kiinteistötunnus</u>	<u>Tilan nimi</u>	<u>Tilan pinta-ala</u>
249-410-28-97	Juurikkaniemi	6,605 ha
249-410-22-196	Kulleroniemi	2,648 ha
249-410-22-195	Luotola	0,100 ha

Kiinteistöjen pinta-alat ovat yhteensä: 9,353 ha

Kaupan kohteen rakennukset ja arvioidut pinta-alat:

<u>Rakennuksen nimi</u>	<u>Arvioitu pinta-ala</u>
Päärakennus	5 470 m ²
Rantasauna	40 m ²
Henkilökunnan sauna	14 m ²
Rantamökki	35 m ²
Kylmä varastorakennus	460 m ²
Rakennukset yhteensä:	<u>6 019 m²</u>

3. Kauppahinta

Kiinteistön kauppahinta on 10 €.

Kauppahinta maksetaan kuukauden kuluessa kaupan allekirjoittamisesta.

4. Kaupan ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Kaupan kohteen hallinta- ja omistusoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

Ostaja on tietoinen, että Sopimuskohteen rakennukset ovat huonossa kunnossa ja että ne ovat purkukuntoiset. Myyjä ei vastaa rakennusten kunnosta milteään osin. Ostaja on hakenut purkuluvan Päärakennukselle.

Ostaja vastaa Ostokohteella sijaitsevien rakennusten ja laitteiden asianmukaisesta purkamisesta jälkitöineen. Ostaja sitoutuu kilpailuttamaan ja tilaamaan Päärakennuksen purkutyöt kustannustehokkaasti lain julkisista hankinnoista mukaisesti. Päärakennuksesta pyydetään oma purkutarjous, johon ei liity ehtoja, jotka sitovat sen mahdollisiin muiden rakennuksen purkutarjouksiin. Tarjouspyyntöasiakirjat hyväksytetään Myyjällä.

Myyjä sitoutuu vastaamaan 25 %:n osuudella Päärakennuksen purkutöiden kustannuksista, jotka toteutuvat yhden vuoden sisällä tämän kauppakirjan allekirjoituspäivästä alkaen. Myyjän vastuu purkukustannuksista on enintään 220 000 € lisättynä voimassa olevalla arvonnalisäverolla. Ostaja hyväksyttää Myyjällä purkutyön kokonaiskustannukset viimeistään kaksi viikkoa ennen purkutyön tilausta. Hisseistä tai muista yli 10 000 euron arvoisista rakennuksen laitteista kolmannelta taholta saatava mahdollinen kauppasumma jaetaan Osapuolten kesken tasan.

Myyjällä ei ole tiedossa, että kaupan kohteena olevalla alueella olisi pilaantuneita maita tai sillä olisi harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli kohteesta löytyy pilaantuneita maa-alueita ja valtion viranomainen siitä syystä määrää puhdistamistoimenpiteitä, vastaa Myyjä pilaantuneen alueen puhdistamistoimenpiteistä johtuvista kustannuksista. Tämä tarkoittaa niitä kustannuksia, jotka tavanomaisten maanrakennus- ja purkamiskustannusten lisäksi aiheutuvat puhdistamistoimenpiteistä. Puhdistusvelvoitteen ulkopuolelle jäävät kuitenkin rakennusmateriaalit tai muut vastaavat jätteet, jotka eivät aiheuta ympäristö- tai terveysriskejä.

Ostaja vastaa kaupan kohteen kaikista ylläpitomenoista, korjauskuluista ja vakuuttamisesta tämän kauppakirjan allekirjoituspäivästä alkaen. Myyjä vastaa kiinteistöverosta kaupantekovuoden ajalta. Kaupan kohteen vaaran vastuu siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

Ostaja maksaa julkisen kaupan vahvistajan palkkion sekä kiinteistön lainhuudatuskustannuksesta.

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä ja se myydään rasiuksista vapaana.

Kaupan kohteen vesi-, viemäri- kauko-, ja sähköliittymät siirtyvät Ostajalle vastikkeetta. Ostaja ilmoittaa liittymien omistussiirroista toimittajille. Tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä Ostokohteella sijaitseva irtain omaisuus siirtyy Ostajalle.

5. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen, rakennukset ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin ja verrannut näitä seikkoja kaupan kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

Ostaja on tutustunut seuraaviin Sopimuskohdetta koskeviin asiakirjoihin ja niissä ilmeneviin kiinteistörasitteisiin, oikeuksiin sekä yhteisiin alueisiin.

1. Kiinteistörekisteriotteet
2. Lainhuutotodistukset
3. Rasitustodistukset
4. Päärakennuksen kuntoarvio ja pääpiirustukset
5. Purkulupa

Ostajalla ei ole huomauttamista Sopimuskohteen osalta.

6. Muut ehdot

Tästä kiinteistökaupasta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Myyjän ja Ostajan välisin neuvotteluin, mutta jos ne eivät johda tulokseen, jätetään riitaisuus Keski-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

7. Allekirjoittaminen

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

__._ 202?

Keski-Suomen hyvinvointialue

nn nn

Keuruun kaupunki

Janne Teeriaho
kaupunginjohtaja

Timo Määttä
kaupunkikehityspäällikkö

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että nn nn Keski-Suomen hyvinvointialueen puolesta luovuttajana sekä kaupunginjohtaja Janne Teeriaho ja kaupunkikehityspäällikkö Timo Määttä Keuruun kaupungin puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

__._ 202?

Kaupanvahvistajan allekirjoitus (nro)