APPORTTISOPIMUS

Hailuodon kunnan

ja

Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:n

välillä

Tämä apporttisopimus (”**Sopimus**”) on tehty seuraavien osapuolten välillä:

a) Hailuodon kunta (y-tunnus 0184918-8), postiosoite: Luovontie 176, 90480 Hailuoto (”**Luovuttaja**”), ja

b) Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy (y-tunnus 3587600-2), postiosoite: Luovontie 176, 90480 Hailuoto (”**Luovutuksensaaja**”).

Luovuttaja ja Luovutuksensaaja jäljempänä erikseen ”**Osapuoli**” ja yhdessä” **Osapuolet**”.

1 TAUSTA JA TARKOITUS

Tällä Sopimuksella Luovuttaja luovuttaa jäljempänä tässä Sopimuksessa määritellysti harjoittamastaan vuokra-asuntojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnasta (”**Vuokraustoiminta**”) koostuvan apporttiomaisuuden siirtyvää Vuokraustoimintaa jatkavalle Luovutuksensaajalle.

Hailuodon kunnanvaltuusto on 16.11.2026 (§ ●) päättänyt Vuokraustoiminnan luovuttamisesta Luovutuksensaajalle. Luovutuksensaaja on 16.11.2026 päättänyt maksullisesta osakeannista Luovuttajalle vastikkeena Vuokraustoiminnasta.

2 SIIRTOAJANKOHTA SEKÄ OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Tässä Sopimuksessa tarkoitettu Vuokraustoiminnan luovutus tapahtuu 1.1.2027 klo 00:01 (”**Siirtoajankohta**”). Omistus- ja hallintaoikeus Vuokraustoimintaan siirtyy Luovutuksensaajalle kaikilta osin Siirtoajankohtana.

3 SIIRTYVÄ LIIKETOIMINTA

Vuokraustoimintaan kuuluu Luovuttajan Siirtoajankohtana harjoittama Vuokraustoiminta kokonaisuudessaan. Vuokraustoiminta siirtyy varoineen, sopimuksineen, velkoineen, velvoitteineen, vastuineen ja varauksineen riippumatta siitä, ovatko ne tunnettuja, tuntemattomia tai ehdollisia.

Vuokraustoiminta sisältää muun muassa seuraavat erät:

- Vuokraustoimintaan kuuluvat rakennukset,
- Vuokraustoimintaan kuuluvat saamiset ja velat, sekä
- Vuokraustoimintaan kuuluvat sopimukset ja sitoumukset.

Mikäli jotkin varat tai velat ovat tässä Sopimuksessa jääneet mainitsematta ja ne kuitenkin objektiivisesti arvioiden kuuluvat Vuokraustoimintaan, myös kyseiset varat tai velat siirtyvät Luovuttajalta Luovutuksensaajalle.

Mikäli tämän Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen osoittautuu, että yksittäisen Vuokraustoimintaan kuuluvan vara- tai velkaerän siirron toteuttamiseksi tulee tai olisi tullut laatia siirron juridisen toteutuksen edellyttämiä asiakirjoja ja/tai tehdä muita siirron juridisen toteutuksen edellyttämiä toimia, Osapuolet sitoutuvat laatimaan tarvittavat asiakirjat ja/tai suorittamaan tarvittavat toimet siirron toteuttamiseksi ilman viivytystä. Selvyyden vuoksi todetaan, että tällaiset asiakirjat tai toimet eivät sanamuodostaan ja/tai päiväyksestään riippumatta aikaansaa tässä

Sopimuksessa tarkoitetusta luovutuksesta erillistä luovutusta ja tällaisten erien katsotaan kuuluvan kiinteänä osana tässä Sopimuksessa tarkoitetun Vuokraustoiminnan luovutukseen Luovuttajalta Luovutuksensaajalle.

Mikäli yksittäisen Vuokraustoimintaan kuuluvan erän omistus- ja/tai hallintaoikeuden siirtäminen Luovutuksensaajalle ei ole juridisesti jostakin syystä mahdollista, sitoutuvat Osapuolet luomaan välilleen samanlaiset taloudelliset olosuhteet kuin erän juridinen siirtäminen olisi aikaansaanut. Kyseisessä tilanteessa Osapuolet sitoutuvat siihen, että Osapuolten välisessä suhteessa tällaiseen erään liittyvistä velvoitteista vastaa Luovutuksensaaja saaden myös edukseen tästä aiheutuvat oikeudet ja edut.

3.1 Sopimukset sekä muut oikeudet ja velvoitteet

Vuokraustoiminta siirtyy Luovuttajalta Luovutuksensaajalle Siirtoajankohtana kaikkine siihen liittyvine sopimuksineen, asiakirjoineen, oikeuksineen, velvollisuuksineen ja vastuineen ja Luovutuksensaaja ottaa ne vastattavakseen samasta ajankohdasta lukien. Keskeiset siirtyvät sopimukset on lueteltu tämän Sopimuksen liitteessä 1.

Osapuolet sitoutuvat yhteisesti ja yksimielisesti toimimaan siten, että Luovuttajalta siirtyvien sopimusten sopimuskumppanit tämän Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen hyväksyisivät Luovutuksensaajan Luovuttajan tilalle siirtyvien sopimusten osapuoleksi.

Mikäli Luovuttajan sopimuskumppani ei hyväksy siirtyvän sopimuksen siirtämistä Luovutuksensaajalle, Luovuttaja vastaa sopimuksen täyttämisestä sopimuskumppaniin nähden kuitenkin siten, että Osapuolten keskinäisessä suhteessa tästä vastaa Luovutuksensaaja, joka saa myös hyväkseen tästä tulevat oikeudet ja edut. Tällaisessa tilanteessa Osapuolet sitoutuvat toimimaan ensisijaisesti siten, että tämän Sopimuksen ja siirtyvien sopimusten tarkoitus voi toteutua. Luovuttaja sitoutuu toimimaan Luovutuksensaajan lukuun Luovutuksensaajan haluamalla tavalla ja Luovutuksensaaja on tällöin vastuussa kaikista Luovuttajalle mahdollisesti aiheutuneista kuluista ja maksuista.

3.2 Rakennukset ja maa-alueet

Vuokraustoimintaan kuuluvat vuokratalorakennukset sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilarakennukset siirtyvät Luovutuksensaajalle Siirtoajankohdasta lukien. Osapuolet allekirjoittavat rakennusten siirtymisestä erillisen luovutuskirjan, joka otetaan tämän Sopimuksen liitteeksi 2.

Luovuttaja vuokraa Luovutuksensaajalle siirtyvien rakennusten alla olevat maa-alueet Osapuolten välillä allekirjoitettavien maanvuokrasopimusten mukaisin ehdoin. Kunnantalo-paloasemarakennuksen yhteishallinnasta sovitaan lisäksi Osapuolten välisellä erillisellä Yhteistilojen käyttö -sopimuksella.

3.3 Rahavarat

Vuokraustoimintaan kuuluvina varoina Luovuttajalta Luovutuksensaajalle siirtyy arviolta 80 000 euroa aloitusvaiheen operatiivisten kulujen kattamiseksi.

3.4 Velkojen vastattavaksi ottaminen

Luovuttaja siirtää ja Luovutuksensaaja ottaa Siirtoajankohdasta lukien vastattavakseen kaikista Vuokraustoimintaan Siirtoajankohtana mahdollisesti kohdistuvista veloista. Osapuolten käsityksen mukaan Vuokraustoimintaan ei kohdistu velkoja.

Osapuolet sitoutuvat yhteisesti ja yksimielisesti toimimaan siten, että siirtyvien velkojen velkojilta saadaan tarvittavat suostumukset velkojen siirtämiseksi. Mikäli yksittäisen velkojan suostumusta ei saada tai velkaa ei muun syyn takia voida siirtää, velasta ulkopuoliseen velkojaan nähden vastaa Luovuttaja. Tällaisessa tilanteessa Osapuolten välille muodostetaan keskinäinen velkasuhde, jossa velkojana on Luovuttaja ja velallisena Luovutuksensaaja, ja jolla luodaan samat taloudelliset olosuhteet kuin ulkopuolisten velkojen siirtämisellä. Osapuolten keskinäisessä suhteessa Luovutuksensaaja vastaa siten kaikista ulkopuoliseen velkasuhteeseen liittyvistä velvoitteista saaden vastaavasti hyväkseen kaikki velkaan liittyvät oikeudet ja edut.

3.5 Immateriaalioikeudet

Vuokraustoimintaan kuuluvat immateriaalioikeudet ja niihin liittyvät ja niiden hyödyntämiseksi tarvittavat oikeudet, tiedot ja aineistot, esimerkiksi käyttöoikeudet, tietotaito ja kaupalliset materiaalit, siirtyvät Luovutuksensaajalle Siirtoajankohdasta lukien.

4 APPORTTIOMAISUUDEN ARVO

Vuokraustoimintaan kohdistuvien varojen ja velkojen käypien arvojen erotukseen (nettoapportti) perustuva Vuokraustoiminnan Siirtoajankohdan käypä arvo on arviolta 2.996.000 euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset vuokratalorakennukset luovutetaan ja huomioidaan nettoapporttilaskelmassa kuitenkin enintään Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vahvistaman luovutuskorvauksen osoittamasta arvosta.

Vuokraustoimintaan kohdistuvien varojen ja velkojen käypä arvo tullaan tarkistamaan Luovuttajan Siirtoajankohdalle laadittavan taseen valmistuttua, ja Luovutuksensaajan hallitus vahvistaa Vuokraustoiminnan Siirtoajankohdan käyvän arvon. Tavoitteena on, että toteutuneen nettoapportin käypä arvo vahvistetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa Siirtoajankohdasta lukien.

5 VEROT JA MUUT JULKISOIKEUDELLISET MAKSUT

Vuokraustoimintaan liittyvistä veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista ja veloista vastaa Luovutuksensaaja siltä osin kuin niiden maksuunpano tapahtuu Siirtoajankohdan jälkeen ja siltä osin kuin ne ovat voimassa olevan verolainsäädännön ja verotuskäytännön mukaan siirrettävissä.

Luovuttajan arvonlisäverollisena harjoittaman Vuokraustoiminnan luovutukseen Luovutuksensaajalle, joka jatkaa luovutettua toimintaa ja ryhtyy käyttämään tavaroita ja palveluita arvonlisäverotuksessa vähennykseen oikeuttavaan käyttöön ja on rekisteröity arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta viimeistään Siirtoajankohtana, sovelletaan arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksineen) 19 c §:ää, eikä luovutus siten ole arvonlisäveron alainen. Tämän Sopimuksen allekirjoituksella Luovutuksensaaja vakuuttaa arvonlisäverolain 209 j §:n 1 momentissa tarkoitettuna selvityksenä ryhtyvänsä käyttämään luovutuksessa saamiaan tavaroita ja palveluita arvonlisäverolain 19 c §:ssä edellytetyllä tavalla vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.

Siltä osin, kun Luovuttajan Vuokraustoiminta on ollut arvonlisäverotonta, luovutus on arvonlisäveroton arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksineen) 27 §:n nojalla.

Mikäli Osapuolten käsityksen vastaisesti Verohallinto määräisi noudatetun menettelyn seurauksena maksettavaksi arvonlisäveroa, viivästysseuraamuksia tai sanktionluonteisia maksuja, kumpikin Osapuoli vastaa omista Verohallinnon Osapuolelle määräämistä velvoitteista. Osapuolet toteavat kuitenkin selvyyden vuoksi, että mikäli Verohallinto katsoo, että Luovuttajan olisi tullut suorittaa arvonlisäveroa apporttiomaisuuden luovuttamisesta Luovutuksensaajalle, Luovutuksensaaja sitoutuu korvaamaan Luovuttajalle suoritettavaksi tulevan arvonlisäveron määrän tätä koskevan laskun perusteella siltä osin, kun Verohallinto hyväksyy veron vähennyskelpoiseksi Luovutuksensaajalla.

Osapuolet vastaavat kumpikin omalta osaltaan luovutuksesta niille aiheutuvista veroseuraamuksista.

6 MUUT EHDOT

6.1 Luovuttajan vakuutukset

Luovuttaja vakuuttaa, että se luovuttaa Luovutuksensaajalle kaiken saatavissa olevan Vuokraustoiminnan jatkamisen kannalta tarpeellisen omaisuuden, asiakirja-aineiston ja tarpeelliset oikeudet.

6.2 Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa tämän Sopimuksen nojalla ja muutoin toisiltaan saamansa luottamukselliset tiedot, siltä osin kuin tiedon luovuttaminen ei ole tarpeen tämän Sopimuksen tarkoitusta varten tai ellei luovuttaminen perustu pakottavaan lainsäädäntöön tai muuhun viranomaisen tai vastaavan tahon määräykseen tai ohjeeseen.

Luottamuksellisena tietona pidetään kaikkea tähän Sopimukseen ja/tai Osapuoliin tai näiden toimintaan liittyviä tietoja. Luottamuksellisena tietona ei kuitenkaan pidetä tietoa, joka on julkistamisen ajankohtana yleisesti saatavilla, taikka tulee julkiseksi muutoin kuin tätä Sopimusta rikkomalla.

6.3 Sopimuksen siirtäminen, muutokset ja pätemättömyys

Tätä Sopimusta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle.

Muutoksista tähän Sopimukseen on sovittava kirjallisesti Osapuolten allekirjoituksin. Mikäli jokin osa tästä Sopimuksesta on pätemätön tai mitätön taikka tulisi sellaiseksi myöhemmin lainsäädännön muutoksen tai viranomaismääräyksen takia, on Sopimus muilta osin voimassa. Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uudesta alkuperäisen ehdon tavoitteet täyttävästä ehdosta, jos sopimusehto todetaan pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi.

6.4 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintaa koskevat säännöt. Kauppalain (355/1987, muutoksineen) säännöksiä tai muita vastaavia periaatteita ei sovelleta.

Tästä Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat Osapuolten väliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluteitse Osapuolten välillä. Mikäli neuvotteluteitse ei päästä ratkaisuun, tästä Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensiasteessa Luovuttajan kotipaikan käräjäoikeudessa.

6.5 Sopimuksen liitteet

Tämän Sopimuksen liitteinä ovat seuraavat asiakirjat:

Liite 1 Siirtyvät sopimukset

Liite 2 Rakennuksia koskeva luovutuskirja

Tämän Sopimuksen yksilöidyt liitteet muodostavat olennaisen ja erottamattoman osan tästä Sopimuksesta. Jos tämän Sopimuksen ja sen liitteen välillä on ristiriita, sovelletaan Osapuolten välillä ensisijaisesti tässä Sopimuksessa sovittua.

6.6 Voimaantulo

Tämä Sopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoituksin.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoitettiin Sopimus sähköisesti.

___.___.2026

Hailuodon kunta

_____

Maarit Alikoski

kunnanjohtaja

Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy

_____

Eija Sipola

hallituksen puheenjohtaja