

**TÄMÄ KIINTEISTÖN MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA ("Kauppakirja")** on allekirjoitettu tänään 3.7.2023 seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **JUUAN KUNTA** (0168654-2), Poikolantie 1, 83900 Juuka ("**Myyjä**"); ja
- (2) **PULJONKI OY** (0928139-8), Vepsänjoentie 10, 83900 Juuka ("**Ostaja**")

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**".

## **1 TAUSTA JA TARKOITUS**

Myyjä omistaa Kuntala-nimisen tilan (kiinteistötunnus 176-403-16-77) ("**Tila**"), johon sisältyy **liitteessä 1** määritelty noin 1,97 ha suuruinen määräala sekä sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat (määräala ja sillä sijaitsevat rakennukset jäljempänä yhdessä "**Määräala**"). Määräalalla sijaitsee tehdasrakennus osoitteessa Vepsänjoentie 10, 83900 Juuka, sekä toimisto- ja varistorakennus osoitteessa Vepsänjoentie 6, 83900 Juuka.

## **2 KAUPAN KOHDE JA KAUPPA**

Tämän kaupan kohteena on Määräala. Myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus määräalaan, ja Määräala on vapaasti siirrettävissä Ostajalle.

Myyjä myy tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti Määräalan Ostajalle ja Ostaja ostaa Määräalan Myyjältä.

Todettakoon, että Määräalalla olevat seuraavat rakennusosat ja niiden tarpeistot ovat Ostajan vuokra-aikanaan itse toteuttamat:

- a) Rakennusosat E1 ja E2
- b) Jätevesipumppaamo rakennusosan D2-vieressä
- c) Tilan raja-aita osoitteessa Vepsänjoentie 10 sijaitsevan rakennuskokonaisuuden ympärillä

Todettakoon lisäksi, että määräalalle jää Pohjois-Karjalan Sähkö Oy:n rakentama ja omistama muuntamorakennus rakennusosan A2 vieressä.

## **3 KAUPPAHINTA**

Määräalasta ja sillä sijaitsevista rakennuksista maksettava kauppahinta on 360.000 euroa ("**Kauppahinta**"). Kauppahinta on kiinteä, eikä se ole millekään tarkistuksille alisteinen.

Kauppahinta maksetaan samanaikaisesti tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä välittömästi saatavilla olevin varoin Myyjän ilmoittamalle pankkitilille. Myyjä vahvistaa vastaanottaneensa Kauppahinnan tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

## **4 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN**

Määräalan omistusoikeus siirtyy Ostajalle heti, kun Kauppahinta on maksettu.

Ostaja hallitsee määräalaa 22.11.2001, sekä 16.9.2016 allekirjoitettujen liikehuoneistojen vuokrasopimusten nojalla. Myyjä vuokranantajana ja Ostaja vuokralaisena vahvistavat edellä sanottujen vuokrasopimusten päättyvän, kun omistusoikeus on siirtynyt.

Kaupantekokuukauden alusta kaupantekopäivään saakka maksettava vuokra lasketaan toteutuneiden päivien suhteessa.

## 5 RASITUKSET JA RASITTEET

Tilaan kohdistuu rasisitustodistuksesta 30.6.2023 ilmenevät rasisitukset. Määräala myydään rasisituksista ja kiinnityksistä vapaana.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tilaan kohdistuu **liitteenä 3** olevan rasisitustodistuksen mukaan useita vuokraoikeuksia. Myyjä vakuuttaa, ettei mikään näistä vuokraoikeuksista kohdistu kaupan kohteena olevaan Määräalaan.

Myyjä vakuuttaa, ettei Määräalaan kohdistu mitään rasisitteita, ja ettei Määräalaan kohdistu muitakaan kirjallisia tai suullisia sopimuksia, jotka vaikuttaisivat Määräalan käyttöön.

Osapuolet sitoutuvat Tilan lohkomistoimituksessa muodostamaan liitteestä 1 ilmenevät rasisitteet Määräalaa koskien. Rasisitteiksi muodostuvat liitteen 1 sivun 2 kohtien 1-4 mukaiset rasisitteet.

## 6 KIINTEISTÖSTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

Myyjä vakuuttaa, ettei Määräalaan kohdistu maksamattomia Myyjän vastuulla olevia maksuja. Vuodelta 2023 määrätystä kiinteistöverosta ja sen maksamisesta vastaa Myyjä. Määräalan hoito- ja ylläpitokustannusten jakautumisen osalta noudatetaan osapuolten välillä olevan vuokrasopimuksen ehtoja omistusoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista ja varainsiirtoverosta.

## 7 VASTUU

Ostaja on hallinnut Määräalaa vuokrasopimusten nojalla vuodesta 2001 lukien (viimeisin vuokrasopimus **liitteenä 7**) ja Ostaja on siten tietoinen Määräalan ja rakennusten historiasta sekä niiden kunnosta. Ostaja on vuokrasopimuksessa sovitussa määrin vastannut kohteen rakennusten, laitteiden ja järjestelmien ja tontin käyttö-, huolto- ja kunnossapitotehtävistä vuosikorjauksineen sekä viranomaisvaatimusten täyttämistä.

Ostaja vastaa Määräalalla olevien rakennusten korjaus- / perusparannustoimenpiteistä kaupan jälkeen. Ostaja ostaa tämän Kaupparakirjan allekirjoituksin kohteen siinä kunnossa kuin se on Ostajan hallussa. Ostaja sitoutuu olemaan esittämättä Myyjälle Määräalaa ja sillä olevia rakennuksia koskevia vaatimuksia.

Ostaja on harjoittanut liiketoimintaa kaupan kohteessa ja Ostaja on tietoinen oman toimintansa mahdollisista vaikutuksista maaperään tai pohjaveteen sekä Määräalalla tehdyistä mahdollisista tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä. Edellä mainittu huomioiden Ostaja vastaa yksin Määräalalla mahdollisesti ilmenevästä Ostajan toiminnan aiheuttamansta pilaantumisesta, sekä sen johdosta tarpeellisesta maaperän puhdistamisesta tai muista toimenpiteistä, mikäli ympäristöviranomainen myöhemmin niitä vaatii.

Myyjä ja Ostaja toteavat yhteisesti, että tässä kaupassa Myyjän vastuu poikkeaa maakaaren (540/1995) mukaisesta vastuusta siksi, että Ostaja on hallinnut kohdetta yli 20 vuoden ajan.

Edellä mainittu on otettu huomioon Kauppahinnassa. Ostaja vakuuttaa perehtyneensä huolellisesti tähän Myyjän vastuun poissulkevaan ehtoon ja hyväksyy sen ja sitoutuu olemaan vaatimatta ehdon kohtuullistamista.

Myyjällä on kuitenkin vaaranvastuu kaupan kohteesta omistusoikeuden siirtymishetkeen saakka. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu Määräalalle tulipalon, myrskyn tai muun Osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

## **8 KAUPAN KOHTEESTA ANNETUT TIEDOT**

Ostaja on hallinnut kohdetta vuokrasopimusten nojalla vuodesta 2001 alkaen. Ostaja tuntee Määräalan rajat ja alueen. Ostajalla on pitkän hallinta-aikansa myötä paras tieto kohteen kunnosta.

Ostaja on tutustunut haluamassaan laajuudessa kohdetta koskeviin asiakirjoihin ja pyytänyt Myyjältä kaikkia kohdetta koskevia haluamiansa tietoja, jotka Myyjä on luovuttanut.

## **9 VAKUUTUKSET**

Myyjä on liitteen 7 mukaisen vuokrasopimusten mukaisesti vakuuttanut Määräalalla osoitteessa Vepsänjoentie 10 sijaitsevan teollisuushallin sekä osoitteessa Vepsänjoentie 6 sijaitsevan elintarviketeollisuushallin. Myyjä päättää vakuutukset omistusoikeuden siirtymispäivänä ja Ostaja vastaa rakennusten vakuuttamisesta omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien.

## **10 KAUPAN KOHTEEN HALLINNOINTI**

Osapuolet käynnistävät Määräalan osalta lohkomistoimituksen, jolla Määräala on tarkoitus jakaa omaksi rekisteriyksikökseen. Ostaja vastaa toimituksen kustannuksista.

## **11 KIINTEISTÖLIITTYMÄT JA MUUT SOPIMUKSET**

Tällä Kauppakirjalla Myyjä siirtää **Liitteessä 6** yksilöidyt liittymäsopimukset Ostajalle.

## **12 KAUPANVAHVISTAJAN KULUT**

Myyjä vastaa tästä kaupasta aiheutuvasta kaupanvahvistajan palkkiosta.

**SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU**

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia säännöksiä, ja sitä tulkitaan edellä sanotun mukaisesti.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskaupakamarin nopeutettua välimiesmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi ja välimiesmenettelyn kieli on suomi.

*[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*

**ALLEKIRJOITUKSET**

Kauppakirjasta on tehty kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Juuassa 3.7.2023

**PULJONKI OY**

Tomi Strand  
Valtuutettuna

**JUUAN KUNTA**

Henri Tanskanen  
Valtuutettuna

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanvahvistajana todistan, että Henri Tanskanen Juuan kunnan edustajana luovuttajan puolesta sekä Tomi Strand Puljonki Oy:n edustajana luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän Kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.



Henri Leppänen  
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja  
Kaupanvahvistajan tunnus 402000/520

## LIITELUETTELO

- Liite 1**      Kartta Määräalasta
- Liite 2**      Lainhuutotodistus
- Liite 3**      Rasitustodistus
- Liite 4**      Kiinteistörekisteriote
- Liite 5**      Tiedot Määräalan kunnosta ja Määräalalla harjoitetusta toiminnasta
- Liite 6**      Kiinteistöliittymät
- Liite 7**      Ennen kauppaa voimassa olleet vuokrasopimukset

Juussa 3.7.2023

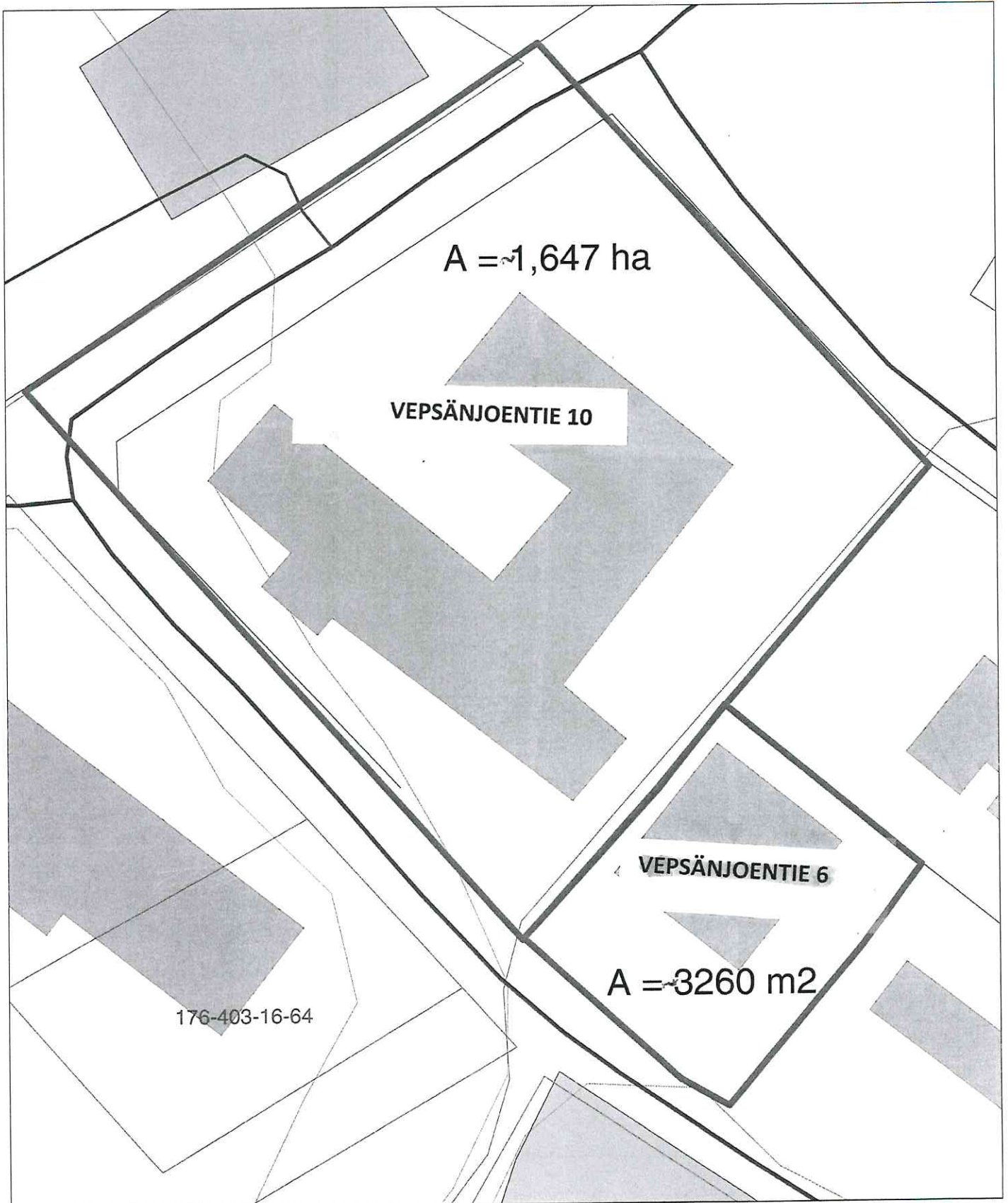
HvR

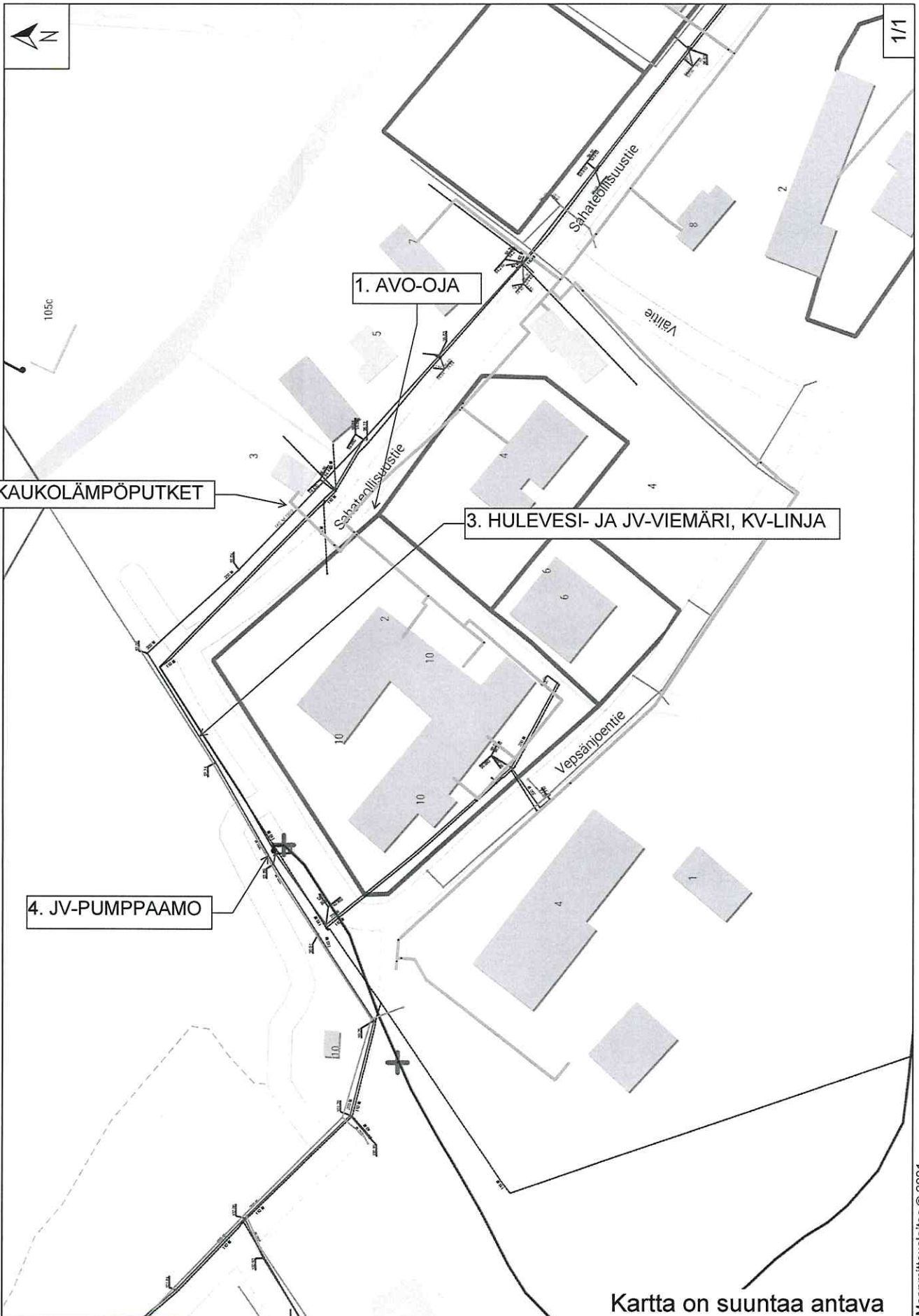
2-58  
Tom Seano



KUNTLA 176403 0016 0077

Mittakaava 1:1000







1.  
Määräalan läpi kulkee Vepsänjoentien muita kiinteistöjä palveleva avo-oja, joka on säilytettävä toimintakuntoisena

2.  
Määräalan vieressä kulkee Juuan Kaukolämpö Oy:n tekniikkaa viereiselle kiinteistölle. Tekniikan omistajalla on oikeus kustannuksellaan tehdä tarvittavia toimenpiteitä, jotka saattavat aiheuttaa mm. kaivuutöitä kaupan kohteena olevalle määräalalle. Ostajan on huomioitava kaukolämpölinjan sijainti, eikä sille saa aiheuttaa vahinkoa.

3.  
Määräalalla kulkee Juuan kunnan omistamaa kuntatekniikkaa  
- hulevesiviemäri  
- jätevesiviemäri  
- käyttövesilinja  
Ostajan on huomioitava määräalalla kulkeva tekniikka rasiitteena. Tekniikkaa ei saa vaurioittaa, sen päälle ei voi rakentaa ja tekniikan omistajan on päästävä tekemään niihin kohdistuvat tarpeelliset huolto- ja kunnossapitotyöt kustannuksellaan, mikä saattaa aiheuttaa esim. kaivuutöitä alueella.

4.  
Määräalalla on Juuan kunnan omistama jätevedenpumppaamo. Ostajan on huolehdittava siitä, että Juuan kunnalla on mahdollisuus esteettä kulkea pumppaamolle omalla kalustollaan. Juuan kunta saa suorittaa tarvittavat huolto- ja kunnossapitotyöt pumppaamolle. Pumppaamon välittömään läheisyyteen ei saa rakentaa mitään ilman myyjän lupaa. Pumppaamolle ei saa aiheuttaa vahinkoa.