

KIINTEISTÖN JA OSAKKEIDEN KAUPPAKIRJA

1 Osapuolet

1.1 Myyjä

Osuuskunta Maitosuomi (2941207-6, "**Myyjä**")
Tehtaantie 5
70100 Lapinlahti

1.2 Ostaja

Liperin kunta (0169583-6, "**Ostaja**")
PL 20
83101 LIPERI

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

2 Tausta

Myyjä omistaa Salmela -nimisen tilan (kiinteistötunnus 426–405–32–62) ("**Kiinteistö**") Liperin kunnan Myllyn ranta-alueella. Kiinteistö on keskeinen osa Liperin Osuusmeijerin aluetta ja sen historiaa. Kiinteistöllä sijaitsevat Myyjän käytössä olevat hakevarasto, lämpökeskukset tiilipiippuineen sekä öljysäiliö. Myyjä käyttää Kiinteistöä tilatankkien huolto- ja varastoliiketoimintaansa.

Kiinteistöllä tuotetaan kaukolämpöä Liperin Aluelämpö Oy:lle ja Myyjä on osana toimitusketjua Kiinteistön omistajana ja kaukolämmön ostajana ja myyjänä. Kaukolämpöliiketoiminta on järjestetty kolmikannassa siten, että ensinnäkin Nevel Oy (3167451-8) on vuokrannut Myyjältä Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ja rakentanut Kiinteistölle lämpölaitoksen 2007–2008. Nevel Oy on myynyt lämpöä Myyjälle 2008 alkaen. Asiasta on tehty silloisten toimijoiden eli Vapo Oy:n ja Liperin Osuusmeijerin välillä lämmöntoimitussopimus 30.11.2007.

Edelleen Myyjä myy lämmön Liperin Aluelämpö Oy:lle. Asiasta on tehty lämmöntoimitussopimus Liperin Osuusmeijerin ja Liperin Aluelämpö Oy:n välillä 4.1.2012, jota on täydennetty 4.5.2017.

Myyjä on irtisanonut edellä mainitut sopimukset 29.9.2022 päättymään 30.9.2023 sopimusten mukaisesti.

Ostaja ja Myyjä ovat sopineet, että Ostaja ostaa Kiinteistön Myyjältä ("**Kauppa**") tällä kiinteistön ja osakkeiden kauppakirjalla ("**Kauppakirja**").

Koska toisaalta Nevel Oy sekä Liperin Aluelämpö Oy ja toisaalta Ostaja ovat halukkaita jatkamaan sopimusten mukaista kaukolämpöliiketoimintaa, tämän Kaupan voimaatulon ehtona on, että edellä mainitut sopimukset siirtyvät **liitteenä 2** olevan siirtosopimuksen mukaisena ja lämmöntoimitus Kiinteistöllä jatkuu siirtosopimuksissa tarkemmin yksilöidyllä tavalla.

Osana tätä Kauppakirjaa Myyjä sitoutuu siirtämään tilatankkien huolto- ja varastoliiketoimintansa Kiinteistöltä viimeistään, kun Kiinteistön lämpöliiketoiminta päättyy. Lisäksi Myyjä sitoutuu purkamaan Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset omalla kustannuksellaan samoin lämpöliiketoiminnan päättyessä tarkemmin tässä Kauppakirjassa yksilöidyllä tavalla. Lisäksi, mikäli ilmenisi, että Kiinteistön maaperä olisi saastunut Myyjän tai sitä edeltäneiden osuuskuntien omistusaikana, Myyjä on sitoutunut puhdistamaan maaperän. Myyjällä on velvollisuus suorittaa Ostajan pyynnöstä Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten purku sekä maaperän tutkimus ja puhdistus 31.12.2028 mennessä, minkä jälkeen niistä vastaa Kiinteistön kulloinenkin omistaja.

Selvyyden vuoksi todetaan vielä, että:

- 1) Liperin Osuusmeijeri on sulautunut Osuuskunta ItäMaitoon 1.1.2010. Edelleen nykyinen Osuuskunta Maitosuomi on syntynyt, kun Osuuskunta ItäMaito ja Osuuskunta Maitosuomi ovat sulautuneet perustettuun Myyjään 1.9.2019. Myyjä omistaa Kiinteistön edellä mainittujen sulautumisten perusteella. Liperin Osuusmeijeri on ollut aikaisemmin Kiinteistön omistaja ja tehnyt tässä Kaupassa siirtyvät sopimukset.
- 2) Vapo Oy on siirtänyt liiketoimintasiirrolla energiainfraliiketoimintansa Nevel Oy:lle 2019, missä yhteydessä tähän Kauppaan liittyvät sopimukset ovat siirtyneet Nevel Oy:lle.
- 3) Nevel Oy on 31.12.2022 sulautunut emoyhtiöönsä Kalevala Bidco 3 Oy:öön, (3167451-8), joka on muuttanut toiminimensä Nevel Oy:ksi. Sulautumisen yhteydessä Nevel Oy:n varat, velat ja sopimukset, mukaan lukien Lämmöntoimitussopimus ja Liitesopimukset, ovat siirtyneet uudelle Nevel Oy:lle (3167451-8) yleisseuraantona.

3 Kaupan kohde

Kiinteistötunnus	426-405-32-62
Osoite	Meijeritie 1, Liperi
Kiinteistö	Liperin kunnassa sijaitseva Salmela-niminen tila.
Pinta-ala	Kiinteistön pinta-on ala liitteenä 1 olevan kiinteistörekisteriotteen mukaisesti 0,5388 ha. Kauppahinta ei ole määräytynyt pinta-alaperusteisesti.
Rakennukset	Kiinteistöllä sijaitsee hakevarasto, lämpökeskukset tiilipiippuineen sekä öljysäiliö.

4 Kauppahinta ja maksuehdot

Kauppahinta on 115.000,00 euroa ("**Kauppahinta**"). Kauppahinnasta 5000,00 euroa kohdistuu maapohjaan ja loput kauppahinnasta kohdistuu Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten purkukustannusten kompensointiin Myyjälle. Kauppahinnan maapohjan osuus, 5000,00 euroa, maksetaan välittömästi ja viimeistään seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun Ostajan kunnanvaltuuston päätös Kaupasta on tullut lainvoimaiseksi. Loput Kauppahinnasta, 110.000,00 euroa, maksetaan välittömästi ja viimeistään seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun Myyjä on aloittanut kohdassa 13 tarkemmin sovitulla tavalla Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten purkamisen.

5 Kaupan voimaantulo ja omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Tämä Kauppa tulee voimaan ja omistus- ja hallintaoikeus Kiinteistöön siirtyvät Ostajalle ("**Täytäntöönpanohetki**"), kun:

- 1) 5000,00 euroa Kauppahinnasta on maksettu;
; ja
- 2) Ostajan kunnanvaltuuston päätös tästä Kaupasta on tullut lainvoimaiseksi.

Jos edellä mainitut Täytäntöönpanohetken ehdot eivät ole täyttyneet viimeistään 31.8.2023, Myyjällä on oikeus jättää Kauppa toteuttamatta. Tällöin Myyjä palauttaa Kauppahinnan viimeistään 31.8.2023.

6 Vaaranvastuu

Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä. Ostaja vastaa vahingosta, joka aiheutuu Kiinteistölle vahingonteon, tulipalon, myrskyn tai muun Myyjästä tai Ostajasta riippumattoman syyn vuoksi omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

7 Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava.

8 Ostajan saamat asiakirjat ja tiedot sekä kaupan kohteen tarkastus

Ostaja on tutustunut huolellisesti **liitteenä 1** oleviin Kiinteistöä koskeviin lainhuutotodistukseen, rasitustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen sekä kiinteistörekisterikarttaan. Ostaja on alueen kaavoituksesta vastaava viranomainen.

Ostaja vakuuttaa tutustuneensa huolellisesti Kiinteistöön, alueeseen sekä rakennuksiin. Ostaja on tutustunut **liitteenä 3** olevaan 4.2.2021 päivättyyn maaperätutkimusraporttiin.

Ostaja vakuuttaa tutustuneensa huolellisesti **liitteenä 2** olevaan lämmöntoimitussopimuksen siirtosopimukseen.

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle kaikki tarpeelliset tiedot mm. Kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta ja rakenteista sekä muista Kiinteistön laatua koskevista taikka sen käyttöön tai arvoon vaikuttavista ominaisuuksista. Osapuolet toteavat, että Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ovat elinkaarensa lopussa ja lämmöntuotannon päättyessä

ne puretaan. Myyjä ei vakuuta tai takaa, että rakennukset ja niiden sisältämä koneet ja kalusto ovat toimintakuntoiset.

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteena olevan Kiinteistön ja rakennukset ja hyväksyy Kiinteistön ja rakennukset siinä kunnossa kuin ne ovat.

9 Myyjän vastuunrajoituslauseke

Osapuolet toteavat yksimielisesti, että Kauppaan kuuluvat teollisuusrakennukset ovat käyttöikänsä lopussa ja niiden käyttötarkoitukseensa edellyttäisi merkittäviä investointeja. Osapuolet ovat tällä kauppakirjalla sopineet, että Myyjä purkaa rakennukset niiden käytön päätyttyä. Näin ollen Ostajalla ei ole Kaupan jälkeen oikeutta kohdistaa Myyjään rakennusten kuntoon perustuvaa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 17 §:ään perustuvaa hinnanalennusvaatimusta, vaatimusta kaupan purusta taikka vahingonkorvausvaatimusta.

Mikäli edellä todetusta huolimatta katsottaisiin, että Ostajalla on oikeus esittää tiettyyn virheeseen perustuvia vaatimuksia, Myyjällä ei ole velvollisuutta korvata Ostajalle virheestä aiheutuvaa vahinkoa tai maksaa hinnanalennusta, ellei vahinko nouse yli 5.000,00 euroon. Tässä tapauksessa Myyjä vastaa Kiinteistön rakennuksissa ilmenneestä virheestä enintään 15.000,00 euroon saakka.

10 Siirtyvät sopimukset

Tämän Kauppakirjan **liitteenä 2** on Täytäntöönpanohetkellä Ostajalle siirtyvä lämmöntoimitussopimuksen ("Siirtyvät Sopimukset ")siirtoa koskeva siirtosopimus.

Myyjällä on oikeus Siirtyviin Sopimuksiin liittyviin tuloihin ja Myyjä on vastuussa kaikista Siirtyviin Sopimuksiin liittyvistä menoista, vastuista ja velvoitteista, joiden peruste on syntynyt tai jotka liittyvät aikaan ennen Täytäntöönpanohetkeä, ja vastaavasti Ostajalla on oikeus Siirtyviin Sopimuksiin liittyviin tuloihin ja Ostaja on vastuussa Siirtyviin Sopimuksiin liittyvistä menoista, vastuista ja velvoitteista, joiden peruste on syntynyt tai jotka liittyvät aikaan Täytäntöönpanohetken jälkeen.

Jos Osapuoli saa toiselle Osapuolelle kuuluvaa tuloa tai suorittaa maksun toisen Osapuolen puolesta, maksetaan suoritus toiselle Osapuolelle viikon kuluessa.

11 Irtaimisto

Tämän Kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta, eikä irtaimen myynnistä ole tehty erillistä sopimustakaan lukuun ottamatta tässä Kauppakirjassa myöhemmin mainittuja sähkö- ja vesiliittymiä.

12 Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa, ettei Kiinteistöön kohdistu mitään rasituksia tai rasitteita.

13 Myyjän erityiset sitoumukset

Myyjä sitoutuu purkamaan Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset omalla kustannuksellaan lämpöliiketoiminnan päättyessä **liitteenä 4** olevan purkutarjouksen mukaisena ja laajuudelta ja ehdoiltaan tarjouksen kaltaisena. Kiinteistön rakennusten purku käsittää siten rakennusten purkutyöt ja maan tasoittamisen omilla massoilla, ei esimerkiksi maisemointitöitä.

Myyjän on velvollinen Ostajan pyynnöstä suorittamaan Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten purun sekä maaperän tutkimuksen ja puhdistuksen 31.12.2028 mennessä, minkä jälkeen niistä vastaa Kiinteistön kulloinenkin omistaja. Ostajan on pyydettävä edellä mainittuja toimenpiteitä viimeistään 31.12.2027. Myyjä on velvollinen suorittamaan toimenpiteet vuoden kuluttua Ostajan kirjallisesta pyynnöstä. Ostaja ei voi kuitenkaan edellyttää purkamista ennen kuin Ostaja on toimittanut Myyjälle asianmukaisen purkuluvan.

Myyjällä on oikeus tehdä itse tai teettää purkutyöt valitsemassaan aikataulussa 31.12.2028 mennessä Ostajan pyynnöstä ja selvyiden vuoksi todetaan, ettei Ostajalla ole oikeutta tehdä tai teettää purkutöitä Myyjän lukuun poislukien tilanteen, jossa Myyjä on laiminlyönyt tehdä edellä mainitut purkutyöt Ostajan pyynnöstä huolimatta 31.12.2028 mennessä.

Myyjä tiedossa ei ole, että Kiinteistön maaperä tai pohjavesi olisi saastunut tai pilaantunut, eikä Myyjä ole myöskään saanut maaperän tai pohjaveden pilaantumiseen liittyviä ilmoituksia tai vaatimuksia. **Liitteenä 3** olevan maaperätutkimuksen mukaisesti Myyjän käsitys on, että maaperässä ei olisi epäpuhtauksia. Mikäli kuitenkin toisin ilmenisi Myyjä sitoutuu kustannuksellaan puhdistamaan myös maaperän, mikäli saastuminen tai pilaantuminen on aiheutunut ennen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä ja on aiheutunut Myyjän toimien johdosta siten, että Kiinteistö soveltuu puhdistuksen jälkeen teollisuuskäyttöön.

Näihin maaperän puhdistamiskustannuksiin ei sovellu kohdassa 9 mainittu Myyjän vastuunrajoituslauseke. Myyjä ei kuitenkaan vastaa maaperän puhdistamiskustannuksista, jotka aiheutuvat 31.12.2028 jälkeen havaituista maaperän tai pohjaveden saastumisesta tai pilaantumisesta

14 Vakuutukset

Myyjä irtisanoo kaupan kohteena olevaan Kiinteistöön kohdistuvat vakuutukset päättymään omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

15 Verot ja maksut

Kiinteistöön kohdistuvista veroista ja muista maksuista sekä Kiinteistön hoitokustannuksista Osapuolet vastaavat hallinta-ajaltaan. Ostaja vastaa vuodelta 2023 menevästä kiinteistöverosta kokonaisuudessaan, Myyjä vastaa vuoden 2022 kiinteistöverosta kokonaisuudessaan.

16 Varainsiirtovero

Tästä Kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

17 Siirrettävät liittymät

Kiinteistöllä ei ole sähkö- tai vesiliittymiä. Myyjä on sopinut suullisesti sähkön- ja veden toimituksista Aavakax Oy:n (3169064-9) kanssa. Ostajan vastuulla on varmistaa Aavakax Oy:n kanssa tai muulla tavoin sähkön ja veden toimitus Kiinteistölle jatkossa Täytäntöönpanohetkestä lukien. Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjällä ei ole korvausvastuuta sähkö-, vesi- tai muiden liittymien järjestämisestä, siirtämisestä tai muusta niihin liittyvistä toimenpiteistä.

18 Etuostolain mukainen vakuutus

Osapuolet vakuuttavat, ettei heidän välillään ole suoraan tai kolmansien välityksin tehty viimeisen kahden vuoden aikana etuostolain (608/77) 5 § 2 mom. tarkoittamia luovutuksia.

19 Muut ehdot

Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta ja Kauppakirjan laadinnasta Osapuolet vastaavat kumpikin osaltaan.

Tämän Kauppakirjan allekirjoituksin Myyjä myy lisäksi Ostajalle kaikki omistamansa 100 kappaletta Liperin Aluelämpö Oy:n (0451155-3) osaketta. Osakkeista ei makseta erillistä kauppahintaa.

20 Jakelu

Tämä Kauppakirja on laadittu kolmena (3) samasanaisena kappaleena, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Liperissä ●. päivänä kesäkuuta 2023

LIPERIN KUNTA

Hannele Mikkanen
kunnanjohtaja

OSUUSKUNTA MAITOSUOMI

Ilpo Lukkarinen
toimitusjohtaja

Mikko Heikkinen
hallituksen puheenjohtaja

[tai edellä mainittujen valtuuttama(t) henkilöt]

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Ilpo Lukkarinen ja Mikko Heikkinen Osuuskunta Maitosuomen puolesta luovuttajana ja Hannele Mikkanen Liperin kunnan puolesta luovutuksen saajana, 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.

Paikka ja aika edellä mainitut

Juha-Pekka Vatanen

LIITTEET**Liite 1**

[●.●].2023 päivätyt kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus, rasisustodistus sekä kiinteistörekisterikartta

Liite 2

Sopimuksen siirto- ja muutossopimus Osuuskunta Maitosuomen, Liperin kunnan sekä Nevel Oy:n välillä

Liite 3

Maaperätutkimusraportti 4.2.2021

Liite 4

Purkutarjous