

1. Sopijapuolet

1.1 Myyjä

Jokirannan vesiosuuskunta, Y-tunnus: 2102569-6, (jäljempänä "Myyjä")
c/o Piironpellontie 12, 83400 Viinijärvi.

1.2 Ostaja

Liperin kunta, Y-tunnus: 0169583-6, (jäljempänä "Ostaja")
Varolantie 3, 83100 Liperi

Myyjä ja Ostaja yhdessä "Sopijapuolet" ja erikseen myös "Sopijapuoli".

2. Tausta ja tarkoitus

Myyjä hoitaa nykyisin vesihuoltolaitostoimintaa vahvistetulla Jokirannan vesiosuuskunnan toiminta-alueella.

Ostaja vastaa vesihuoltolaitostoiminnan järjestämisestä Liperin kunnan alueella ja kunnan vesihuoltolaitos huolehtii vesihuoltolaitostoiminnasta omalla toiminta-alueellaan, joka kattaa kunnan taajama-alueet. Liiketoiminnat yhdistämällä vesihuoltolaitostoiminta voidaan turvata myös tulevaisuudessa Myyjän nykyisellä toiminta-alueella tarvittavat investoinnit huomioon ottaen.

Tällä kauppakirjalla Sopijapuolet sopivat liiketoiminnan luovutuksen ehdoista. Kaupan jälkeen Ostaja jatkaa Myyjän liiketoimintaa Jokirannanvesiosuuskunnan nykyisellä toiminta-alueella.

3. Kaupan kohde

3.1 Luovutettava liiketoiminta

Kaupan kohteena on Myyjän omistama vesihuolto-omaisuus kokonaisuudessaan. Vesihuolto-omaisuuteen kuuluvat vesihuoltoverkostot laitteineen sekä niihin liittyvä käyttöomaisuus. Siirtyvään omaisuuteen sisältyvät myös kaikki vesihuoltotoimintaa koskevat sopimukset sekä muut oikeudet ja velvoitteet. Siirtyvä omaisuus ja eräät siihen liittyvät ehdot on määritelty tarkemmin jäljempänä tässä sopimuskohdassa. Siirtyvä omaisuus muodostaa liiketoimintakokonaisuuden, jonka toimintaa Ostaja jatkaa.

Luovutettavaa liiketoimintaa kutsutaan jäljempänä "Liiketoiminnaksi"

Selvyiden vuosi todetaan, että Liiketoimintaan ei kuulu kiinteää omaisuutta.

Myyjä vakuuttaa omistavansa Liiketoiminnan ja siihen liittyvän omaisuuden. Luovutettava omaisuus on säännöllisesti ylläpidetty ja hyvässä sekä toimivassa kunnossa.

Ostaja on tutustunut kaupan yhteydessä sille siirtyvään omaisuuteen ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

3.2 Vesihuoltoverkosto laitteineen

Kaupan kohteeseen kuuluva vesihuoltoverkosto liitteeseen 1.

3.3 Käyttöomaisuus

Luovutettava käyttöomaisuus koostuu laitteistojen varaosista ja muista tarvikkeista. Kaupassa Ostajalle luovutetaan kaikki Liiketoimintaan kuuluva käyttöomaisuus.

3.4 Liittymissopimukset

Myyjän asiakkaidensa kanssa tekemät liittymissopimukset kuuluvat kaupan kohteeseen ja siirtyvät Ostajalle tällä sopimuksella osana Liiketoimintaa. Myyjä laatii luettelon kaikista siirtyvistä liittymissopimuksista. Luettelo on tämän sopimuksen liitteenä 2.

Liittymissopimukset, niiden ehdot ja maksut päivitetään ennen Luovutuspäivää seuraavien periaatteiden mukaisiksi:

- Liittämiskohdat määritellään Ostajan käytäntöjen mukaisiksi. Liittämiskohta on runkoverkossa tai korkeintaan 100 metrin päässä kiinteistön lähimmästä liitettävästä rakennuksesta. Runkoverkoksi katsotaan vain vähintään kahta liittyjää palvelevat johdot. Muut johdot ovat tonttijohtoja. Vesihuoltolaitoksen ja sen kanssa sopimuksen tehneiden kiinteistöjen vastuuraja (liittämiskohta) on tarkennettu esimerkkinä liitteessä 3.

- Myyjän verkostoalueella saatetaan voimaan Ostajan soveltamat maksut ja yleiset toimitusehdot. Kullekin vesiosuuskunnan asiakkaalle toimitetaan päivitetty liittymissopimukset, niihin liitetty sopimusehdot ja yleiset toimitusehdot, johtojen sijoitus sopimukset sekä periaatepiirros liittämiskohdasta viimeistään 3 kuukautta ennen Luovutuspäivää. Myyjän kanssa liittymissopimuksen tehneiden kiinteistöjen siirtyessä Ostajan asiakkaiksi erillistä liittymismaksua ei peritä.

- Siirtyvien asiakaskiinteistöjen Myyjälle maksamien liittymismaksujen katsotaan vastaavan kaupan allekirjoitushetkellä Liperin kunnan 1.1.2025 voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaista rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa. Hyväksi luettavasta liittymismaksusta tehdään päivitettäviin liittymissopimukseen erillinen maininta. Muutoin siirtyvien asiakaskiinteistöjen lisärakentamisen mukaiset lisäliittymismaksut veloitetaan Ostajan käyttämien maksuperusteiden mukaisesti.

Myyjä valtuuttaa Ostajan huolehtimaan Myyjän puolesta liittymissopimusten päivittämisestä edellä mainittujen periaatteiden mukaisiksi. Myyjä edesauttaa kaikin tarvittavin tavoin liittymissopimusten päivittämisessä.

Edelleen Sopijapuolet sopivat, että Myyjä ei myönnä uusia liittymiä ajalla 1.5. -31.7.2025. Mahdolliset uudet liittymät liittyvät Ostajan asiakkaiksi 1.8.2025 jälkeen.

Uusien liittymien liittymismaksut veloitetaan Ostajan hinnaston mukaisesti, ellei Myyjä ole rakentanut liitoksia aiemmin. Jos liittymät on rakennettu aiemmin, tällöin veloitetaan vain Ostajan suorittamien töiden toteuman mukaiset kustannukset.

Ostaja sitoutuu toimittamaan Myyjän asiakkaille vesihuoltopalvelut sopimusten, lakien ja asetusten edellyttämällä tavalla Luovutuspäivästä lähtien.

3.5 Käytösopimukset

Myyjän asiakkaidensa kanssa tekemät käytösopimukset kuuluvat kaupan kohteeseen ja siirtyvät Ostajalle tällä sopimuksella osana Liiketoimintaa.

Myyjä valtuuttaa Ostajan päivittämään käytösopimukset Luovutuspäivään mennessä vastaamaan Ostajan noudattamia periaatteita.

Myyjä edesauttaa kaikin tarvittavin tavoin käyttösopimusten päivittämisessä Ostajan käyttämien periaatteiden mukaisiksi.

3.6 Johtojen ja laitteiden sijoitus sopimukset sekä muut sopimukset

Myyjän maanomistajien kanssa tekemät johtojen ja laitteiden sijoitus sopimukset kuuluvat kaupan kohteeseen ja siirtyvät Ostajalle tällä sopimuksella osana Liiketoimintaa.

Sijoitus sopimukset ovat siirrettävissä Ostajan vesihuoltolaitokselle ilman maanomistajien suostumusta.

Myyjä vakuuttaa, että Myyjä on ennen kauppakirjan allekirjoittamista luovuttanut Ostajan käyttöön kaikki tekemänsä sijoitus sopimukset. Myyjä on tarkastanut, että sijoitus sopimukset voidaan siirtää Ostajalle ilman maanomistajien suostumusta. Sijoitus sopimusten mukaan johtojen sijoittamisesta ei makseta korvausta, jos verkoston omistaja hakee johtoalueelle rasi tetta.

Vesijohtojen ja jätevesiviemärien sekä laitteiden sijoitus sopimukset siirretään Ostajalle sellaisina, kun ne ovat kauppakirjan allekirjoitus hetkellä.

Se, mitä tässä kohdassa on sovittu johtojen ja laitteiden sijoitus sopimuksista, koskee myös soveltuvin osin rakennusvalvontaviranomaisen sijoitus päätöksiä, kiinteistötoimituksessa perustettuja rekisteröityjä kiinteistö rasi tteita sekä rekisteröimättömiä talousveden johtamiseen sekä talousvesi johdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sekä jätevesiviemäröintiin liittyvien johtojen ja laitteiden sijoittamiseen ja käyttämiseen oikeuttavia rasi tesopimuksia. Näiden osalta Ostaja ei kuitenkaan ole tarkastanut niiden siirtokelpoisuutta. Myyjä vakuuttaa, että sillä ei ole tiedossa seikkoja, jotka estäisivät tässä kappaleessa mainittujen päätöksien, sopimusten tai rasi tteiden siirtämisen.

Mikäli sopimusten tai viranomais päätösten siirrosta tulee erikseen neuvotella tai niiden siirtoon on saatava kolmannen osapuolen suostumus, Sopijapuolet pyrkivät neuvottelemalla saamaan sopimukset ja sitoumukset siirrettyä Ostajalle.

3.7 Keskinäiset saamiset ja saamiset kolmansilta osapuolilta

Sopijapuolilla ei ole kaupantekohetkellä saamiaisia toisiltaan.

Kolmansilta osapuolilta olevat saamiset siirtyvät Myyjältä Ostajalle neljän (4) kuukauden kuluttua kaupan allekirjoitus hetkestä silloin jäljellä olevin saamisten mukaisina. Myyjä ilmoittaa velallisille siirrosta. Mikäli tällainen saatava maksetaan neljän (4) kuukauden jälkeen kaupan allekirjoitus hetkestä Myyjälle, Myyjän tulee tilittää tällaiset maksut Ostajalle 45 päivän kuluessa maksupäivästä.

3.8 Rahoitus omaisuus

Myyjän rahavarat, pankkisaamiset, arvopaperit ja muu sijoitus omaisuus eivät kuulu tämän kauppakirjan perusteella ostajalle siirtyvään omaisuuteen. Siirtyvä liiketoimintakokonaisuus muodostaa itsenäiseen toimintaan pystyvän yksikön ilman rahoitus omaisuutta.

3.9 Velat ja vastuut

Luovutettavaan Liiketoimintaan ei kohdistu siirto- ja palautuskelpoisten liittymismaksujen lisäksi muita velkoja.

Jos velkoja tai muita vastuita vastoin Sopijapuolten käsitystä olisi, Myyjä vastaa luovutettavaan vesihuoltotoimintaan kohdistuvista muista veloista ja maksuista, jotka ovat syntyneet ennen Luovutuspäivää riippumatta siitä, ovatko ne olleet Sopijapuolten tiedossa vai eivät.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja vastaa kaikista Liiketoiminnan Luovutuspäivän jälkeen aiheutuvista Liiketoiminnan kuluista.

3.10 Muu aineisto

Myyjä luovuttaa Ostajalle asiakasrekisterin, oikeudet käyttämiinsä ohjelmistoihin, johtotietoaaineiston, rakennussuunnitelmat ja muut liiketoiminnan kannalta oleelliset tiedot ja asiakirjat.

4. Kaupan voimaantulon edellytykset

Kaupan voimaantulo edellyttää, että:

- 4.1 Molempien Sopijapuolten toimivaltaiset toimielimet ovat hyväksyneet tämän sopimuksen ja että Ostajan hyväksymispäätös on lainvoimainen.
- 4.2 Myyjä on tämän sopimuksen kohdan 8 mukaisesti sopinut ennen Luovutuspäivää (Luovutuspäivä on määritelty sopimuksen kohdassa 6) yhtä tai useampaa kiinteistöä palvelevien jäteveden kiinteispumppaamojen ylläpitovastuiden ja omistusoikeuksien siirtämisestä asianomaisille kiinteistöille. Ostaja ei ota kiinteistöpumppaamoita omistukseensa eikä kunnossapidon piiriin, mutta kiinteistöpumppaamoiden kunnossapidossa voi hyödyntää palveluntarjoajia, jotka voivat ottaa isännöitäväksi huollon.
- 4.3 Myyjän on laatinut nykyisestä vesijohtoverkostostaan digitaaliset verkostokartat ennen Luovutuspäivää. Verkostokarttoihin on merkitty rakennusmateriaali, rakennusvuosi, rakennustapa ja sijainti. Verkostojen kunnosta on laadittu kuntokartoitus ja korjausvelkaselvitys Myyjän kustannuksella ennen yhdistymistä. Kartoilla tulee esittää runkoverkostojen ja liittyneiden kiinteistöjen sulkuventtiilit. Myyjän verkostojen vuotovesiprosentin tavoitetaso on alle 10 % pumpatusta vesimäärästä. Myyjän verkostossa olevien paineluokaltaan alle PN10 vesijohtoputkien osalta sovitaan Osapuolten välillä tarvittavien toimenpiteiden suorittamisesta ennen Luovutuspäivää.
- 4.4 Liittyjäkiinteistön liittämiskohta vesijohtoverkostoon on runkolinjassa tai enintään 100 metriä liittyneen kiinteistön rakennuksesta tai liittyjän kanssa neuvotteluissa sovittavalla tavalla. Erikoistapauksissa etäisyydestä voidaan poiketa yhdistymisen yhteydessä.

Kiinteistön sulkuventtiili jää liittyjän omistukseen. Kiinteistöjen sulkuventtiilit testataan tarvittaessa ja toimimattomat sulkuventtiilit on uusittava liittyjän toimesta ennen yhdistymistä. Kiinteistön vesimittari siirtyy Ostajan vesihuoltolaitoksen omistukseen. Yli 10 vuotta vanhat mittarit uusitaan Ostajan toimesta sen jälkeen, kun hankkeelle on saatu määräraha.
- 4.5 Myyjän ja liittyjäkiinteistön väliset liittymissopimukset päivitetään Ostajan vesihuoltolaitoksen ja kiinteistönomistajan välisiksi. Ostajan vesihuoltolaitoksen liittymisehdot ja sopimusehdot tulevat voimaan Luovutuspäivästä alkaen. Uusien liittymis- ja käyttösopimusten myötä kiinteistöllä tulevat voimaan Ostajan vesihuoltolaitoksen taksat. Luovutuspäivästä alkaen Ostajan vesihuoltolaitos laskuttaa kiinteistöä elinympäristölautakunnan hyväksymän taksan mukaisesti. Myyjä toimittaa Ostajalle Luovutuspäivän vesimittarilukemat.

Ostajan vesihuoltolaitoksen ja liittyjäkiinteistön välinen liittämiskohta (=vastuualueen raja) merkitään liittymissopimuksen liitekarttaan.

- 4.6 Myyjän vahvistettu nykyinen toiminta-alue sisällytetään Ostajan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Myyjä varmistaa, että kaikkien johtoalueen maanomistajien kanssa on laadittu johtoalueen käyttöoikeussopimukset ja että sopimukset ovat siirrettävissä Ostajan vesihuoltolaitokselle. Myyjä laatii mahdollisesti puuttuvat käyttöoikeussopimukset maanomistajien kanssa ennen Luovutuspäivää. Myyjän rasitesopimukset ja sijoituslupasopimukset (mm. paineenkorotusasemien maa-alueiden vuokrasopimukset) siirtyvät Ostajan vesihuoltolaitokselle. Mikäli Myyjän verkostokaivannossa on mukana myös valokuitu, se jää liittymisen ja Ostajan vesihuoltolaitoksen vastuun ulkopuolelle. Ostajan vesihuoltolaitokselle on toimitettava tarkemmittauskuva kuidun sijainnista.
- 4.7 Vesijohtoverkoston paineenkorotusasemat sisältyvät liiketoimintakauppaan ja luovutetaan Ostajan vesihuoltolaitokselle. Niitä koskevat sähkö-, maankäyttö- ja muut sopimukset siirtyvät Ostajan vesihuoltolaitokselle.
- 4.8 Elinympäristölautakunta käsittelee liittymishakemukset ja tekee mahdollisista liittymisistä päätökset valtuuston hyväksymien yleisperiaatteiden mukaisesti. Niiltä osin, kun yhdistyminen on muuttamassa vesiosuuskunnan tai -yhtymän ja osakkaan välistä sopimusta, tulee vesiosuuskunnan tai -yhtymän ennen yhdistymistä päästä sopimukseen osakkaan kanssa siitä, että osakas hyväksyy edellä mainitut osakasta koskevat ehdot.
- 4.9 Ennen Luovutuspäivää vähintään kaksikolmasosaa (2/3) - ellei Ostaja ennen Luovutuspäivää ilmoita hyväksyvänsä vähäisempää määrää - liittymis- ja käyttösopimuksista on päivitetty sopimuksen kohtien 3.4 ja 3.5 mukaisesti.

5. Kauppahinta

Kauppahinta liiketoiminnasta on 2 233,70 euroa. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan siten, että Ostaja ottaa vastattavakseen Liiketoimintaan kohdistuvat liittymismaksuvelat yhteensä 2 233,70 euroa.

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus Liiketoimintaan siirtyy Ostajalle 15.08.2025 ("Luovutuspäivä").

Mikäli Ostajan kaupan hyväksymistä koskevasta päätöksestä valitetaan ja valitus hylätään, mutta valituksen hylkäävä päätös annetaan vasta em. Luovutuspäivän jälkeen, Luovutuspäivä on se päivä, jolloin valitus lainvoimaisesti on hylätty.

6. Henkilöstö

Tässä liiketoimintakaupassa ei siirry henkilöstöä.

7. Vakuutusturva

Myyjä sitoutuu pitämään Liiketoimintaan liittyvän omaisuuden ja vastuut vakuutettuina Luovutuspäivään asti, mistä päivästä lukien Ostaja vastaa sille siirtyvän omaisuuden ja vastuiden vakuuttamisesta.

8. Vastuu veroseuraamuksista

Siirtyvän Liiketoiminnan veroseuraamuksista vastaa Luovutuspäivään asti Myyjä ja sen jälkeen Ostaja.

Myyjä vastaa oman toimintansa aikana aiheutuneista, Liiketoimintaan liittyvistä veroista, vaikka ne määrättäisiin ja/tai erääntyisivät vasta Luovutuspäivän jälkeen.

Sopijapuolet toteavat, että Liiketoiminnan luovutuksessa on kyse arvonlisäverolain 19 a §:n mukaisesta liikkeenluovutuksesta, josta ei ole suoritettava arvonlisäveroa.

Ostaja ilmoittaa jatkavansa arvonlisäverolain alaista siirtyvää Liiketoimintaa.

Myyjä on tietoinen liiketoimintakaupan alaisen vesihuoltolaitteiston investointiin liittyvästä arvonlisäveron palautusvastuusta. Arvonlisäveron palautusvastuu säilyy Myyjällä Luovutuspäivään saakka.

9. Liiketoiminnan harjoittaminen

Tämän kauppakirjan allekirjoittamispäivän ja Luovutuspäivän välisenä aikana Myyjä vastaa siitä, että

- Liiketoimintaa harjoitetaan asianmukaisesti ja tavanomaiseen tapaan eikä Liiketoimintaa muuteta ilman Ostajan suostumusta,
- Liiketoimintaan liittyviin uusiin sopimuksiin ja/tai sitoumuksiin ei sitouduta tai vanhoja sopimuksia muuteta ilman Ostajan suostumusta, ellei kyse ole tavanomaisista Liiketoimintaan kuuluvista sopimuksista tai tässä liiketoimintakauppakirjassa nimenomaisesti määriteltujen liiketoimintaa koskevien sopimusten tekemisestä tai muuttamisesta.
- Liiketoimintaan kuuluvaa omaisuutta ei luovuteta ilman Ostajan suostumusta.

10. Voimaantulo

Tämä kauppakirja tulee voimaan, kun molemmat Sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kauppakirjan kohdan 4 mukaiset kaupan voimaantulon edellytykset ovat täyttyneet.

Sopijapuolilla on oikeus sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ryhtyä sopimuksen voimaantuloa ja täytäntöönpanoa valmisteleviin toimenpiteisiin.

11. Erimielisyydet

Mahdolliset erimielisyydet tästä sopimuksesta ratkaistaan ensisijaisesti Sopijapuolten välisillä neuvotteluilla. Jos erimielisyyksiä ei pystytä sovinnollisesti ratkaisemaan, ratkaistaan ne Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

12. Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi Myyjälle ja yksi Ostajalle.

13. Päiväys ja allekirjoitukset

Liperissä _____.____.2025

Jokirannan vesiosuuskunta
hallituksen puheenjohtaja

Liperin kunta
tekninen johtaja

Liitteet:

- Liite 1: Kartta kaupan kohteena olevasta vesihuoltoverkostosta
- Liite 2: Luettelo siirtävistä liittymissopimuksista
- Liite 3: Vesihuoltolaitoksen ja kiinteistön vastuuraja, esimerkkipiirros