

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

Myyjä	Kidex Oy Savikontie 25 82500 Kitee	1857276-0
-------	--	-----------

jäljempänä kauppakirjassa "Myyjä"

Ostaja	Kiteen kaupunki Kiteentie 9-11 82500 Kitee	0168900-6
--------	--	-----------

jäljempänä kauppakirjassa "Ostaja"

2. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Kiteen kaupungissa myyjän omistama kiinteistö Vaarala, kiinteistötunnus 260-408-0041-0017 rakennuksineen karttaliitteen mukaan. Edellä mainittu kiinteistö sijaitsee osoitteessa Savikontie 25, 82500 Kitee.

Kiinteistön pinta-ala on 1.12.2025 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 35819 m².

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1975 rakennettu teollisuushallirakennus, jota on myöhemmin laajennettu. Lisäksi kiinteistöllä on muita rakennuksia, jotka kuuluvat kauppaan.

Ostaja on tietoinen, että rakennuksen pinta-aratiedot perustuvat olemassa oleviin rakennuspiirustuksiin eikä pinta-aloja ole tarkistusmitattu, joten ne saattavat poiketa olennaisestikin nykymääräysten mukaan mitattavista pinta-aloista. Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen ja ottaa kiinteistön ja rakennukset vastaan siinä kunnossa, kuin ne kaupantekohetkellä ovat.

Kaupan mukana siirtyvät seuraavat liittymät; sähköliittymä, kaukolämpöliittymä ja vesiosuuskuntaliittymä.

3. Kauppahinta

Kauppahinnaksi on sovittu 1 067 960 euroa (€).

Kohteen kauppahinta ei perustu pinta-alaan.

Ostaja tilittää kauppasumman myyjän tilille; Nordea Pankki (NDEAFIHH) FI4213053000049571.

Kauppahinta kuitataan kokonaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

4. Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus siirtyvät ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

5. Hallintaoikeus

Todetaan, että kaupan kohde jää myyjän hallintaan erillisen osapuolten välisen vuokrasopimuksen perusteella. Liittymät sisältyvät kaupan kohteeseen. Myyjä ja jatkossa vuokralainen kuitenkin vastaa sähkö-, kaukolämpö- ja vesimaksuista.

6. Kiinnitykset ja rasitteet

Kaupan kohteeseen on kiinnitetty 29.6.2005 pääomaltaan yhteensä 5.000.000 euron suuruiset 54 panttikirjaa. Panttikirjat nrot 5053, 5055, 5058 ja 5062 luovutetaan kauppahinnan maksua vastaan ostajalle. Samalla luovutetaan todistus siitä, että loput panttikirjoista on kuoletettu. Myyjä vakuuttaa, että kuoletetut panttikirjat eivät ole kenelläkään panttina.

Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet, oikeudet ja osuudet käyvät ilmi 2.2.2026 päivätyistä kiinteistörekisteriotteesta.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu muita kiinnityksiä, panttioikeuksia, velvoitteita tai rasitteita kuin 2.2.2026 päivätyistä rasitustodistuksesta ja kiinteistörekisterin otteesta ilmenee eikä uusia ole vireillä. Myyjä sitoutuu olemaan hakematta kaupan kohteisiin uusia kiinnityksiä.

7. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu vahingoista siirtyy ostajalle kaupantekopäivänä. Myyjä pitää oman kiinteistö- ja palovakuutuksensa voimassa tähän asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön siitä eteenpäin.

8. Vastuu veroista ja muista maksuista

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista omistusoikeuteen siirtymiseen saakka, josta lukien niistä vastaa ostaja. Kaupantekovuoden kiinteistöverosta vastaa kuitenkin yksin myyjä.

Ostaja vastaa lainhuutokuluista ja kaupanvahvistajan maksusta.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa ostaja.

9. Kiinteistöön tutustuminen ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen ja niihin liittyviin asiakirjoihin:

- Kartta kaupan kohteesta
- Lainhuutotodistus
- Rasitustodistus
- Kiinteistörekisteriote
- Insinööritoimisto 2K Oy:n lausunnot 21.11.2025 ja 9.1.2026

Ostaja on tarkastanut kiinteistön rajat ja alueen.

Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki ne tiedossaan olevat tiedot ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet kaupan päättämisessä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

Myyjä vakuuttaa ympäristönsuojelulain (27.6.2014/527) 139 §:n mukaisessa tarkoituksessa ja vastaa siitä, ettei alueella ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut tällaista pilaantumista aiheuttaa. Kohteessa ei ole tehty eikä ole vireillä epäiltyyn tai todettuun pilaantumiseen liittyviä tutkimuksia tai puhdistustoimenpiteitä. Myyjä vastaa kaikista selvitys-, puhdistamis- ja muista kustannuksista, jotka liittyvät sellaiseen maaperän tai pohjaveden epäiltyyn tai todettuun pilaantumiseen, jonka voidaan perustellusti olettaa aiheutuneen ennen kiinteistön omistus- ja hallinto-oikeuden siirtymistä ostajalle.

Kaupan kohteeseen kuuluva rakennus tai sen muut rakenteet eivät sisällä aineita, jotka ovat rakennuksen tai muun rakenteen rakennusaikaan olleet kiellettyjä tai hyvän rakennustavan vastaisia, eikä viranomaisten puolelta ole esitetty mitään korjauskehotuksia rakennuksen puutteellisen kunnon vuoksi tai sen rakenteiden sisältämien kiellettyjen tai hyvän rakennustavan vastaisten rakennusosien tai aineiden johdosta.

Myyjä ilmoittaa ja vakuuttaa, ettei kaupan kohteessa ole tehty sellaisia kiinteistöinvestointeja, jotka aiheuttaisivat arvonlisäverolain (23.11.2007/1061) 120 §:n mukaisen kiinteistöinvestoinnin tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymisen Ostajalle.

10. Muuta

Edellytys tämän kauppakirjan allekirjoittamiselle on se, että osapuolet allekirjoittavat samanaikaisesti erillisen kiinteistöä koskevan vuokrasopimuksen, jolla myyjä jää kiinteistölle vuokralaiseksi.

11. Riidan ratkaisu ja sovellettava lainsäädäntö

Tätä kauppakirjaa koskevissa kysymyksissä sovelletaan Suomen lakia. Mahdolliset riitaisuudet pyritään ratkaisemaan osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli osapuolet eivät pääse neuvotteluissa yhteisymmärrykseen, ratkaisee mahdolliset riitaisuudet ensiasteena Pohjois-Karjalan käräjäoikeus.

12. Allekirjoitukset

Tämä kauppakirja on laadittu kolmena (3) samansisältöisenä kappaleena, yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kiteellä __.__.2026

Ostaja

Myyjä

KITEEN KAUPUNKI

Kidex Oy

Pekka Hirvonen

Henri Berg Kalle Sulkanen

kaupunginjohtaja

talousjohtaja toimitusjohtaja

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että luovuttajana Kidex Oy:n puolesta toimitusjohtaja Kalle Sulkanen ja luovutuksen saajana Kiteen kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

x y

Pohjois-Karjalan maanmittaustoimiston määräämä kaupanvahvistaja,
tunnus 402707/63

LIITTEET

Kartta kaupan kohteesta
Lainhuutotodistus
Rasitustodistus
Kiinteistörekisteriote
Kaupunginvaltuuston oikeaksi todistettu ja lainvoimainen päätös