

LIIKETOIMINTAKAUPPAKIRJA

1. Sopijapuolet

1.1 Myyjä

Viinirannan vesiosuuskunta, Y-tunnus: 0213270-1, (jäljempänä "Myyjä")
Ahonkyläntie 13 B, 83480 Ahonkylä

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 Viinirannan vesiosuuskunnan toiminta-alueella.

Ostaja vastaa vesihuoltolaitostoiminnan järjestämisestä Liperin kunnan alueella ja kunnan vesihuoltolaitos huolehtii vesihuoltolaitostoinnasta 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 Viinirannan vesiosuuskunnan 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 erät 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 vesijohtoverkosto on merkitty liitteeseen 1 (ei julkinen).

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.

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

- Liittämiskohdat määritellään Ostajan käytäntöjen mukaisiksi. Liittämiskohta on runkoverkossa tai kiinteistön rajalla. 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 2.
- Myyjän verkostoalueella saatetaan voimaan Ostajan soveltamat maksut ja yleiset toimitusehdot. Kullekin vesiosuuskunnan asiakkaalle toimitetaan päivitetyt liittymissopimukset, niihin liitetyt sopimusehdot ja yleiset toimitusehdot, johtojen sijoitus sopimukset sekä periaatepiirros liittämiskohdasta viimeistään yhtä (1) 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 1.1.2026 voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaista rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa. Hyväksi luettavasta liittymismaksusta tehdään päivitettäviin liittymissopimuksiin 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 1.10. -31.12.2026. Mahdolliset uudet liittyjät liittyvät Ostajan asiakkaiksi 1.1.2027 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 käytösopimusten päivittämisessä Ostajan käyttämien periaatteiden mukaisiksi.

3.6 Johtojen ja laitteiden sijoitussopimukset sekä muut sopimukset

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

Sijoitussopimukset ovat siirrettävissä Ostajan vesihuoltolaitokselle ilman maanomistajien suostumusta.

Myyjä vakuuttaa, että Myyjä on ennen kauppakirjan allekirjoittamista luovuttanut Ostajan käyttöön kaikki tekemänsä sijoitussopimukset. Myyjä on tarkastanut, että sijoitussopimukset voidaan siirtää Ostajalle ilman maanomistajien suostumusta. Sijoitussopimusten mukaan johtojen sijoittamisesta ei makseta korvausta, jos verkoston omistaja hakee johtoalueelle rasiitetta.

Vesijohtojen ja laitteiden sijoitussopimukset siirretään Ostajalle sellaisina, kun ne ovat kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

Se, mitä tässä kohdassa on sovittu johtojen ja laitteiden sijoitussopimuksista, koskee myös soveltuvin osin rakennusvalvontaviranomaisen sijoituspäätöksiä, kiinteistötoimituksessa perustettuja rekisteröityjä kiinteistörasitteita sekä rekisteröimättömiä talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen oikeuttavia rasitesopimuksia. Näiden osalta Ostaja ei kuitenkaan ole tarkastanut niiden siirtokelpoisuutta. Myyjä vakuuttaa, että sillä ei ole tiedossa seikkoja, jotka estäisivät tässä kappaleessa mainittujen päätöksiä, sopimusten tai rasitteiden siirtämisen.

Mikäli sopimusten tai viranomaispäätösten 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 saamisia toisiltaan.

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

3.8 Rahoitusomaisuus

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

3.9 Velat ja vastuut

Luovutettavaan Liiketoimintaan ei kohdistu 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, johtotietoaineiston, 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 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 vuotovesiprocentin tavoitetaso on alle 10 % pumpatusta vesimäärästä.

4.3 Liittyjäkiinteistön liittämiskohta vesijohtoverkostoon on runkolinjassa tai kiinteistön rajalla. Erikoistapauksissa etäisyydestä voidaan poiketa yhdistymisen yhteydessä.

Kiinteistön sulkuventtiili siirtyy Ostajan vesihuoltolaitoksen omistukseen. Kiinteistöjen sulkuventtiilit testataan 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.

4.4 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.

Myyjän entiselle toiminta-alueelle perustetaan oma perusmaksualue, jolla perusmaksu on korkeampi kuin Ostajan vesihuoltolaitoksen taksa. Omalla perusmaksualueella taataan, ettei Myyjän vesihuoltolaitoksen liittyminen aiheuta vesihuoltolain vastaista korotustarvetta Ostajan vesihuoltolaitoksen nykyisille asiakkaille. Ostajan vesihuoltolaitoksen ja liittyjäkiinteistön välinen liittämiskohta (=vastuualueen raja) merkitään liittymissopimuksen liitekarttaan.

4.5 Myyjän nykyinen verkostoalue 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 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.

4.6 Elinympäristölautakunta käsittelee liittymishakemuksen ja tekee mahdollisesta liittymisestä päätöksen valtuuston hyväksymien yleisperiaatteiden mukaisesti. Niiltä osin, kun yhdistyminen on muuttamassa

vesiosuuskunnan ja osakkaan välistä sopimusta, tulee vesiosuuskunnan ennen yhdistymistä päästä sopimukseen osakkaan kanssa siitä, että osakas hyväksyy edellä mainitut osakasta koskevat ehdot.

4.7 Ennen Luovutuspäivää vähintään kaksikolmasosaa (2/3) liittymis- ja käyttösopimuksista päivitetään sopimuksen kohtien 3.4 ja 3.5 mukaisesti.

5. Kauppahinta

Kauppahinta Liiketoiminnasta on 23 044,05 euroa. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan siten, että Ostaja ottaa vastattavakseen Myyjän liiketoiminnan. Kauppahinnassa ei käytetä rahaa lainkaan. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan Luovutuspäivänä.

Kauppahinta kohdistuu käytännössä kokonaisuudessaan vesihuoltoverkostoon ja sen laitteisiin. Liiketoimintaan kuuluvan käyttöomaisuuden määrä on vähäinen.

6. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus Liiketoimintaan siirtyy Ostajalle 1.1.2027 ("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.

7. Henkilöstö

Tässä liiketoimintakaupassa ei siirry henkilöstöä.

8. Vakuutusturva

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

9. 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.

10. 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 määriteltyjen liiketoimintaa koskevien sopimusten tekemisestä tai muuttamisesta.

- Liiketoimintaan kuuluvaa omaisuutta ei luovuteta ilman Ostajan suostumusta.

11. Voimaantulo

Tämä kauppakirja tulee voimaan, kun molemmat Sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kauppakirjan kohdan 3 mukaiset kaupan voimaantulon edellytykset ovat täyttyneet.

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

12. Erimielisyydet

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

13. Sopimuskappaleet

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

14. Päiväys ja allekirjoitukset

Liperissä _____.____.2026

Viinirannan vesiosuuskunta

Liperin kunta

Markku Surakka

Jane Liukka

Jouni Pelkonen

puheenjohtaja

sihteeri

tekninen johtaja

Liitteet:

Liite 1: Kartta kaupan kohteena olevasta vesihuoltoverkostosta (ei julkinen)

Liite 2: Vesihuoltolaitoksen ja kiinteistön vastuuraja, esimerkkipiirros