

MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Tämä määräalan kauppakirja on tehty 30. päivänä kesäkuuta 2023 seuraavien osapuolten välillä:

OSAPUOLET

1. Kiinteistö Oy Lempäälän Koilliskulma

Y-tunnus: 3098693-1
c/o Sukari Konserni Oy
Linnankatu 34, 20100 TURKU
(jäljempänä "**Myyjä**")

2. Lempäälän kunta

Manttaalitie 15, 37500 Lempäälä
(jäljempänä "**Ostaja**")

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

KAUPAN KOHDE

Myyjä omistaa Lempäälän kunnassa sijaitsevan Ideacenter -nimisen kiinteistön (kiinteistötunnus 418-439-2-416) (jäljempänä "**Kiinteistö**") sekä sillä sijaitsevat rakennukset. Kiinteistön pinta-ala on 1.2307 ha.

Kaupan kohteena on noin 6590 m² suuruinen määräala ("**Määräala**") sekä Määräalalla sijaitsevat rakennukset ("**Rakennukset**"). Määräalalla sijaitsee Teräselementti Oy:n rakentama, vuonna 2022 valmistunut padel-halli. Hallin pinta-ala on 3149 m². Ennen hallintaoikeuden siirtymistä Myyjä toteuttaa liitteen 3 mukaiset muutostyöt ("**Muutostyöt**") rakennukseen. Myyjä vastaa Muutostöiden aiheuttamista kustannuksista täysimääräisesti.

Määräalan rajat ilmenevät liitteenä 1 olevasta kartasta, johon Määräala on rajattu paksummalla viivalla. Ostaja ja Myyjä ovat yhdessä tutustuneet Määräalaan ja summittaisesti todenneet sen rajat. Tarkka pinta-ala sekä rajat määritetään lohkomistoimituksessa.

Kaupankohteeseen ei kuulu irtaimistoa.

Lisäksi Ostajalle siirtyy oikeus liitteen 2 mukaisiin rasitteisiin.

KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kaupan kohteen kauppahinta on kuusimiljoonaa yhdeksänsataatuhatta (6.900.000) euroa. ("**Kauppahinta**").

Kauppahinnasta maksetaan viisimiljoonaa seitsemänsataatuhatta (5 700 000) euroa Myyjän tilille tämän kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

Loppuosa kauppahinnasta maksetaan Myyjän tilille, kun kohteen hallintaoikeus siirtyy ostajalle.

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistusoikeus Kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle allekirjoituspäivänä.

Hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle viimeistään 30.11.2023. Myyjä ei saa hallintaoikeutensa aikana irrottaa maa-aineksia tai muuten käyttää kiinteistöä siten, että se alentaa kiinteistön arvoa tai aiheuttaa Ostajalle muutoin haittaa. Myyjän tulee toteuttaa kiinteistölle liitteessä 3 sovitut Muutostyöt hallintaoikeuden aikana.

Mikäli hallintaoikeuden luovutus Ostajalle viivästyy edellä sovitusta Myyjästä johtuvasta syystä, maksaa Myyjä ostajalle viivästyksestä kertakorvauksena 5 000 euroa sekä 5 000 euroa viivästyskorvauksena kultakin alkavalta viivästysviikolta kaupan kohteen hallintaoikeuden luovutuspäivään asti.

MÄÄRÄALAN LIITTYVÄT TUOTOT JA KULUT

Kaupantekovuodelta 2023 maksettavasta kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti ja kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista tosiasiallisen hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Jos kuitenkin hallintaoikeuden siirto viivästyy sovitusta Ostajasta johtuvasta syystä, vastaa Ostaja kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista myös edellä sovitun hallintaoikeuden siirtohetken jälkeiseltä ajalta, vaikka hallintaoikeus ei vielä tosiasialla olisi siirtynyt.

LIITYMÄSOPIMUSTEN SIIRTÄMINEN

Määräalaan kuuluvat kunnallistekniset ja muut liittymäsopimukset siirtyvät Ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät omistusoikeuden siirtymishetkellä. Myyjä vakuuttaa, että liittymismaksut kokonaisuudessaan ja kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu suorittamaan vielä

hallintaoikeuden siirtymispäivään mennessä aiheutuvat maksut. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirto- yms. maksuista.

KIINTEISTÖNMUODOSTUS

Ostaja hakee viipymättä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Määräalan lohkomista omaksi kiinteistöksi.

Ostaja vastaa lohkomisesta aiheutuvista kustannuksista.

TUTUSTUMINEN KAUPAN KOHTEESEEN JA OSTAJAN ILMOITUKSET

Ostaja vakuuttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin tutustuneensa Kaupan kohteeseen tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa. Ostaja on tutustunut Kaupan kohteeseen teknisiä asiantuntijoitaan käyttäen ja Ostaja hyväksyy Kaupan kohteen sellaisena kuin se kaupantekohetkellä on lisättynä liitteessä 3 sovituilla Muutostöillä.

Ostaja on ennen kaupantekoa lisäksi tutustunut Kiinteistöä koskeviin kiinteistörekisteriotteeseen, lainhuutotodistukseen ja rasisitustodistukseen, jotka on päivätty 15.5.2023. Kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus ja rasisitustodistus ovat tämän kauppakirjan liitteenä 4.

Ostajalla on toimivalta suorittaa kaikki toimenpiteet, joita tämän kauppakirjan ehtojen täyttäminen edellyttää ja sitoutua tämän kauppakirjan mukaisen kaupan toteuttamiseen.

MYYJÄN ILMOITUKSET

Myyjä omistaa Kaupan kohteen liitteenä olevan lainhuutotodistuksen mukaisesti ja sillä on oikeus luovuttaa Määräala Ostajalle tämän kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Myyjällä on toimivalta suorittaa kaikki toimenpiteet, joita tämän kauppakirjan ehtojen täyttäminen edellyttää ja sitoutua tämän kauppakirjan mukaisen kaupan toteuttamiseen.

VAARANVASTUU

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle maakaaren (540/1995) mukaisesti kaupantekopäivänä. Ostaja vastaa vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun myyjästä riippumattoman

syyn vuoksi, vaikka kiinteistö on jäänyt myyjän hallintaan tai vaikka omistusoikeuden pysyminen tai siirtyminen on kauppakirjassa sovittu ehdolliseksi.

VEROT JA MAKSUT

Kaupantekovuodelta 2023 maksettavasta kiinteistöverosta vastaa myyjä.

Ostaja vastaa tämän kauppakirjan mukaisesta Määräalan kaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta, lainhuudatuskustannuksista ja kaupanvahvistajan palkkiosta.

Kaupan kohteeseen kuuluvaan kiinteistöön tehtyjen kiinteistöinvestointien arvonnisäveron tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyy tämän kaupan yhteydessä Ostajalle.

Osapuolet ovat tietoisia mahdollisista muista veroista ja maksuista, joita tästä kaupasta aiheutuu.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) Ostajalle, yksi (1) Myyjälle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Lempäälässä, 30. päivänä kesäkuuta 2023

KIINTEISTÖ OY LEMPÄÄLÄN KOILLISKULMA

Tuomas Henttula
Hallituksen puheenjohtaja

LEMPÄÄLÄN KUNTA

Tiia Levonmaa
Yhdyskuntajohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Tuomas Henttula Kiinteistö Oy Lempäälän Koilliskulman puolesta myyjänä ja yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa Lempäälän

kunnan puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että tämä kiinteistön kauppa on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten yllä

LIITTEET

1. Määräalaa koskeva kartta
2. Rasitesopimus
3. Muutostyöt
4. Kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus ja rasitustodistus 15.5.2023