

TÄMÄ KIIINTEISTÖJEN MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA ("Kauppakirja") on allekirjoitettu tänään [●].[●].2025 seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **LEMPÄÄLÄN KUNTA** (Y-tunnus 0150783-1), PL 36, 37501 Lempäälä ("**Myyjä**"); ja
- (2) **EMBALLATOR METALPAK OY** (Y-tunnus 2771970-1), Tampereentie 463, 33880 Lempäälä, omaan tai perustettavan yhtiön lukuun ("**Ostaja**").

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**".

1 TAUSTA JA TARKOITUS

- 1.1 Myyjä omistaa Lempäälän kunnassa sijaitsevat Peräsalo (kiinteistötunnus 418-439-2-389) ja Jokela (kiinteistötunnus 418-424-9-1143) nimiset tilat ("**Tilat**"). Tämän Kauppakirjan kohteena on **liitteessä 1.1** määritelty yhteensä noin 32.393 m2 suuruiset määräalat ("**Määräalat**") Tiloista.
- 1.2 Tiloja koskevat lainhuutotodistukset, rasiustodistukset, kiinteistörekisteriotteet ja karttaliitteet ovat tämän Kauppakirjan **liitteenä 1.2**.
- 1.3 Osapuolet ovat aiemmin solmineet **liitteenä 1.3** olevat Määräaloja koskevat varaussopimukset ("**Varaussopimukset**"), joilla Määräalat on varattu Ostajalle. Osapuolten tarkoituksena on, että Ostaja ostaa Määräalat tällä Kauppakirjalla ja rakennuttaa Määräaloille uuden tehdaskokonaisuuden ("**Rakennushanke**"). Osapuolten tarkoituksena on lisäksi, että Myyjä ostaa Ostajalta osoitteessa Tampereentie 436, Lempäälä sijaitsevat kiinteistöt rakennuksineen ja rakennelmineen ("**Kiinteistöt**"), joilla Ostaja tällä hetkellä harjoittaa liiketoimintaansa. Osapuolten tarkoituksena on, että Ostaja vuokraa Myyjältä Kiinteistöt Rakennushankkeen ajaksi erillisellä liikehuoneistonvuokrasopimuksella ("**Vuokrasopimus**").
- 1.4 Tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Osapuolet allekirjoittavat myös Kiinteistöjä koskevan erillisen kauppakirjan, jossa Ostaja myy Myyjälle Kiinteistöt, sekä Kiinteistöjä koskevan määräaikaisen Vuokrasopimuksen.
- 1.5 Myyjä on halukas myymään ja Ostaja on halukas ostamaan Määräalat tässä Kauppakirjassa määritellyin ehdoin.

2 KAUPAN KOHDE JA KAUPPA

- 2.1 Tämän kaupan kohteena ovat kohdan 1.1 mukaiset Määräalat. Myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus Määräaloihin, ja Määräalat ovat vapaasti luovutettavissa Ostajalle. Myyjä vakuuttaa, että Tilojen [●].[●].2025 päivätyjen lainhuutotodistusten mukaiset erottamattomat määräalat ja esisopimukset eivät kohdistu miltään osin kaupan kohteena oleviin Määräaloihin.
- 2.2 Määräaloilla ei sijaitse rakennuksia eikä niillä ole kiinteistöliittymiä.
- 2.3 Kaupan kohde myydään yhtenä kokonaisuutena eikä kaupan purkaminen yksittäisten kaupan kohteeseen kuuluvien määräalojen osalta ole mahdollista.

- 2.4 Myyjä myy tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti Määräalat Ostajalle ja Ostaja ostaa Määräalat Myyjältä.

3 KAUPPAHINTA

- 3.1 Määräaloista maksettava kauppahinta on 809.825,00 euroa ("**Kauppahinta**").
- 3.2 Ostaja on Varaussopimusten nojalla maksanut Myyjälle varauskorvauksena yhteensä 161.965,00 euroa ("**Varauskorvaus**"), joka huomioidaan täysimääräisesti osaksi Kauppahintaa.
- 3.3 Maksamatta oleva osuus Kauppahinnasta 647.860,00 euroa maksetaan samanaikaisesti tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä välittömästi saatavilla olevin varoin Myyjän pankkitilille [●]. Myyjä vahvistaa vastaanottaneensa Kauppahinnan tämän Kauppakirjan lopussa olevan erillisen Kauppahinnan vastaanottamisen vahvistuksen allekirjoituksin.

4 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus, sekä vaaranvastuu siirtyy Myyjältä Ostajalle, kun Kauppahinta on kokonaisuudessaan vastaanotettu.

5 RASITUKSET JA RASITTEET

- 5.1 Määräalat myydään rasituksista ja kiinnityksistä vapaana.
- 5.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että kiinteistöön Peräsalon kohdistuu [●].[●].2025 päivätyn rasi-
tustodistuksen mukaan vuokraoikeus. Myyjä vakuuttaa, ettei kyseinen vuokraoikeus kohdistu kaupan kohteena oleviin Määräaloihin.
- 5.3 Myyjä vakuuttaa, ettei mikään Tilojen [●].[●].2025 päivätyiltä kiinteistörekisteriotteilta ilmenevistä rasitteista kohdistu kaupan kohteena oleviin Määräaloihin. Lisäksi Myyjä vakuuttaa, ettei Määräaloihin kohdistu muita kirjallisia tai suullisia sopimuksia, jotka vaikuttaisivat Määräalojen käyttöön.

6 PURKAVA EHTO

- 6.1 Molemmilla Osapuolilla on oikeus purkaa tämän Kauppakirjan mukainen kauppa, mikäli Ostaja ei ole 31.12.2025 mennessä saanut lainvoimaista rakentamislupaa Määräaloja koskevalle Rakennushankkeelleen. Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentamisluvan hakemisesta kustannuksineen vastaa Ostaja. Mikäli toinen Osapuoli vaatii tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan purkamista, kaupan purkaminen toteutetaan yhteistyössä Myyjän ja Ostajan kesken allekirjoittamalla Määräaloja koskeva määrämuotoinen kiinteistökaupan purkusopimus ja siten, että kaupan purkamisesta aiheutuisi Osapuolille mahdollisimman vähän vahinkoa. Vuokrasopimuksen voimassaolo päättyy samanaikaisesti kaupan purkamisen kanssa.
- 6.2 Mikäli kauppa puretaan, Myyjä on velvollinen palauttamaan Ostajalle Kauppahinnan vähennettynä Varauskorvauksella (selvyyden vuoksi palautettava summa on 647.860,00 euroa) ja vastaavasti Ostaja on velvollinen palauttamaan Määräalojen omistus- ja hallintaoikeuden Myyjälle. Kyseisen summan palautuessa Myyjä on velvollinen

maksamaan Kauppahinnan palautettavalle osalle korkolain (632/1982, muutoksineen) 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona Myyjä vastaanotti kauppahinnan. Myyjä ei vastaa mistään välittömistä tai välillisistä vahingoista, joita kaupan purkaminen voi Ostajalle aiheuttaa.

7 MÄÄRÄALOISTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

- 7.1 Myyjä vastaa kaikista Määräaloihin kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti (kyseinen päivä mukaan lukien). Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.
- 7.2 Myyjä vakuuttaa, ettei Määräaloihin kohdistu maksamattomia Myyjän vastuulla olevia maksuja. Vuodelta 2025 määrätystä kiinteistöverosta ja sen maksamisesta vastaa Ostaja.
- 7.3 Myyjä vastaa kaikista Määräalojen hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymispäivään asti (kyseinen päivä mukaan lukien), minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.
- 7.4 Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista, varainsiirtoverosta, kaupanvahvistajan palkkiosta ja lohkomiseen liittyvistä kustannuksista.

8 TIEDOT MÄÄRÄALOISTA JA OSAPUOLTEN VASTUUT

- 8.1 Ostaja on tutustunut haluamassaan laajuudessa Määräaloja koskeviin asiakirjoihin ja pyytänyt Myyjältä kaikkia Määräaloja koskevia haluamiansa tietoja, jotka Myyjä on toimittanut. Myyjän Ostajalle toimittamat kaupan kohdetta koskevat asiakirjat ovat tämän Kauppakirjan **liitteenä 8.1**.
- 8.2 Ostaja vahvistaa saaneensa ympäristönsuojelulain (527/2014, muutoksineen) mukaisesti Myyjältä kaikki tiedot Määräaloilla harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka ovat saattaneet aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella tehdyistä tutkimuksista ja puhdistustoimenpiteistä.
- 8.3 Ostaja vastaa kustannuksellaan Määräaloilla ja niiden maaperässä mahdollisesti sijaitsevien roskien, rakennus- ja muiden jätteiden poistamisesta Määräaloilta tai niiden maaperästä.

9 RAKENNUSHANKE

- 9.1 Ostaja sitoutuu viipymättä omistusoikeuden siirryttyä kohdan 4 mukaisesti ryhtymään tarvittaviin toimiin rakentamisluvan hakemiseksi Rakennushankkeelle.
- 9.2 Ostaja sitoutuu rakentamaan ensivaiheessa Määräaloille vähintään noin 8.000 k-m²:n asemakaavan mukaiset kiinteät tuotanto-, varasto ja toimistotilat [24] kuukauden kuluessa lukien kaupantekopäivästä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakentamislain mukaisen hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen, jolla tilat on hyväksytty käyttöönotettavaksi. Kunta voi kirjallisesta hakemuksesta pidentää rakentamiselle asetettua määräaikaa, mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu pääasiallisesti Ostajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevista syistä kuten esimerkiksi rakentamislupaa koskevasta valituksesta tai muusta vastaavasta seikasta.

- 9.3 Määräaloille rakennettaessa on noudatettava alueella voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, Lempäälän kunnan rakennusjärjestystä ja suunnitteluohjeita, jotka Lempäälän kunnan rakennusvalvonta antaa hankkeen rakennuslupavaiheessa.
- 9.4 Rakennushankkeen valmistumisen viivästymissakko on 10 prosenttia Kauppahinnasta jokaiselta alkavalta vuodelta siltä osin kuin rakennuksen valmistuminen viivästyy, paitsi jos viivästyminen johtuu pääasiallisesti Ostajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevista syistä kuten esimerkiksi rakentamislupaa koskevasta valituksesta tai muusta vastaavasta seikasta.
- 9.5 Sakko tontin myymisestä rakentamattomana on Kauppahinnan suuruinen.
- 10 MUUT EHDOT**
- 10.1 Tämä Kauppakirja liitteineen käsittää Osapuolten välisen Määräaloja koskevan sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan ja syrjäyttää mahdolliset aiemmat Osapuolten väliset Määräaloja koskevat tarjoukset ja sopimukset mukaan lukien Varaussopimukset ehtoineen sekä muut kirjalliset tai suulliset neuvottelut.
- 10.2 Muutokset tähän Kauppakirjaan tai sen liitteisiin on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolten on ne hyväksyttävä, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.
- 10.3 Myyjä ei vastaa missään tilanteessa Ostajalle aiheutuneista välillisistä vahingoista.
- 10.4 Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta lainvalintaa koskevia säännöksiä.
- 10.5 Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat, joita Osapuolet eivät kykene sopimaan, ratkaistaan ensi vaiheessa siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiirissä Määräalat sijaitsevat.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

ALLEKIRJOITUKSET

Kauppakirjasta on tehty kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

LEMPÄÄLÄN KUNTA

[Nimi]
[Asema]

[Nimi]
[Asema]

EMBALLATOR METALPAK OY

[Nimi]
[Asema]

[Nimi]
[Asema]

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [●] Lempäälän kunnan edustajana luovuttajan puolesta sekä [●] Emballator Metalpak Oy:n edustajana luovutuksensaajan puolesta 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]

Nimi:
Julkinen kaupanvahvistaja
Julkisen kaupanvahvistajan tunnus:

VAHVISTUS KAUPPAHINNAN VASTAANOTTAMISESTA JA OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMISESTÄ

Myyjä vahvistaa, että se vastaanottanut täyden Kauppahinnan ja että omistusoikeus Määräaloihin on siirtynyt Ostajalle.

[Paikka ja aika]

LEMPÄÄLÄN KUNTA

[Nimi]
[Asema]

[Nimi]
[Asema]

LIITELUETTELO

- | | |
|------------------|--|
| Liite 1.1 | Kartta Määräaloista |
| Liite 1.2 | Tilojen lainhuutotodistukset, kiinteistörekisteriotteet, rasiustodistukset ja karttaliitteet |
| Liite 1.3 | Varaussopimukset |
| Liite 8.1 | Tiedot Määräalojen kunnosta ja Määräaloilla harjoitetusta toiminnasta |