

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

- (1) **EMBALLATOR METALPAK OY** (Y-tunnus 2771970-1), Tampereentie 463, 33880 Lempäälä ("**Myyjä**"); ja
 - (2) **LEMPÄÄLÄN KUNTA** (Y-tunnus 0150783-1), PL 36, 37501 Lempäälä ("**Ostaja**").
- Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**".

1 TAUSTA JA TARKOITUS

- 1.1 Myyjä omistaa osoitteessa Tampereentie 463, Lempäälä sijaitsevat kiinteistöt 418-425-11-27, 418-425-11-54, 418-425-11-157, 418-444-14-4 ja 418-444-27-3 sekä kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat (kiinteistöt niillä sijaitsevine rakennuksineen ja rakennelmineen jäljempänä yhdessä "**Kiinteistöt**"). Kiinteistöjen lainhuutotodistukset, rasiustodistukset, kiinteistörekisteriotteet ja karttaliitteet ovat tämän Kauppakirjan **liitteenä 1.1**.
- 1.2 Osapuolet ovat aiemmin solmineet varaussopimukset koskien Ostajan omistamia osoitteessa Peräsalonkaari, Lempäälä sijaitsevia määräaloja ("**Määräalat**"), jolla Määräalat on varattu Myyjälle. Osapuolten tarkoituksena on, että Myyjä ostaa Määräalat erillisellä kauppakirjalla ja rakennuttaa Määräaloille uuden tehdaskokonaisuuden ("**Rakennushanke**"). Osapuolten tarkoituksena on lisäksi, että Myyjä vuokraa Ostajalta Kiinteistöt Rakennushankkeen ajaksi erillisellä liikehuoneistonvuokrasopimuksella ("**Vuokrasopimus**").
- 1.3 Tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Osapuolet allekirjoittavat myös erillisen Määräaloja koskevan kauppakirjan, jossa Ostaja myy Myyjälle Määräalat, sekä tämän Kauppakirjan **liitteenä 1.3** olevan määräaikaisen Vuokrasopimuksen.
- 1.4 Myyjä on halukas myymään ja Ostaja on halukas ostamaan Kiinteistöt tässä Kauppakirjassa määritellyin ehdoin.

2 KAUPAN KOHDE JA KAUPPA

- 2.1 Tämän kaupan kohteena ovat kohdan 1.1 mukaiset Kiinteistöt. Myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus Kiinteistöihin, ja Kiinteistöt ovat vapaasti luovutettavissa Ostajalle.
- 2.2 Kaupan kohde myydään yhtenä kokonaisuutena eikä kaupan purkaminen yksittäisten kaupan kohteeseen kuuluvien kiinteistöjen osalta ole mahdollista.
- 2.3 Myyjä myy tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti Kiinteistöt Ostajalle ja Ostaja ostaa Kiinteistöt Myyjältä.

3 KAUPPAHINTA

- 3.1 Kiinteistöistä maksettava kauppahinta on 1.450.000,00 euroa ("**Kauppahinta**"). Kauppahinta on kiinteä, eikä se ole alisteinen millekään tarkistuksille.

3.2 Kauppahinta maksetaan 14 vuorokauden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta Myyjän pankkitilille [●].

4 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

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

5 RASITUKSET JA RASITTEET

5.1 Kiinteistöt myydään rasituksista ja kiinnityksistä vapaana.

5.2 Myyjä vakuuttaa, että Kiinteistöihin ei Myyjän tietojen mukaan kohdistu mitään muita rasitteita kuin kiinteistörekisteriotteilta [●].[●].2025 ilmenevät rasitteet, ja että Kiinteistöihin ei kohdistu muita kirjallisia tai suullisia sopimuksia, jotka vaikuttaisivat Kiinteistöjen käyttöön.

5.3 Ostaja on tietoinen kiinteistörekisteriotteella olevasta kiinteistöä 418-444-14-4 koskevasta vanhentuneesta rakennuslain mukaisesta merkinnästä.

6 PURKAVA EHTO

6.1 Molemmilla Osapuolilla on oikeus purkaa tämän Kauppakirjan mukainen kauppa, mikäli Myyjä ei ole 31.12.2025 mennessä saanut lainvoimaista rakentamislupaa Määräaloja koskevalle Rakennushankkeelle. Selvytyden vuoksi todetaan, että rakentamisluvan hakemisesta kustannuksineen vastaa Myyjä. Mikäli toinen Osapuoli vaatii tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan purkamista, kaupan purkaminen toteutetaan yhteistyössä Myyjän ja Ostajan kesken allekirjoittamalla Kiinteistöjä koskeva määrämuotoinen kiinteistökaupan purkusopimus ja siten, että kaupan purkautumisesta aiheutuisi Osapuolille mahdollisimman vähän vahinkoa. Vuokrasopimuksen voimassaolo päättyy samanaikaisesti kaupan purkamisen kanssa.

6.2 Mikäli kauppa puretaan, Myyjä on velvollinen palauttamaan Ostajalle Kauppahinnan ja vastaavasti Ostaja on velvollinen palauttamaan Kiinteistöjen omistus- ja hallintaoikeuden Myyjälle. Kauppahinnan palautuessa Myyjä on velvollinen maksamaan palautettavalle Kauppahinnalle korkolain (632/1982, muutoksineen) 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona Myyjä vastaanotti kauppahinnan.

6.3 Myyjä ei vastaa mistään välittömistä tai välillisistä vahingoista, joita kaupan purkaminen voi Ostajalle aiheuttaa.

7 KIIENTEISTÖISTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

7.1 Myyjä vastaa kaikista Kiinteistöihin kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti (kyseinen päivä mukaan lukien). Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

7.2 Myyjä vakuuttaa, ettei Kiinteistöihin kohdistu maksamattomia Myyjän vastuulla olevia maksuja. Vuodelta 2025 määrätystä kiinteistöverosta ja sen maksamisesta vastaa Myyjä. Kiinteistöjen hoito- ja ylläpitokustannusten jakautumisen osalta noudatetaan osapuolten

välillä solmittavan Vuokrasopimuksen ehtoja Vuokrasopimuksen päättymiseen asti, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.

- 7.3 Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista, varainsiirtoverosta ja kaupanvahvistajan palkkiosta.

8 TIEDOT KIINTEISTÖISTÄ JA OSAPUOLTEN VASTUUT SEKÄ MYYJÄN VASTUUNRAJOITUKSET

- 8.1 Ostaja on tutustunut haluamassaan laajuudessa Kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin ja pyytänyt Myyjältä kaikkia Kiinteistöjä koskevia haluamiansa tietoja, jotka Myyjä on toimittanut Ostajalle. Myyjän Ostajalle toimittamat kaupan kohdetta koskevat asiakirjat ovat tämän Kauppakirjan **liitteenä 8.1**.
- 8.2 Kiinteistöt myydään täysin siinä kunnossa ja sellaisina kuin ne ovat kaupantekohetkellä, eikä Myyjä vastaa miltään osin niiden laadusta, ominaisuuksista tai mahdollisista Kiinteistöihin liittyvistä vastuista, riskeistä tai virheistä (mukaan lukien myös vastuu Kiinteistöiden maaperästä, pohjavedestä tai sen mahdollisesta pilaantumisesta pois lukien mitä kohdassa 8.7 jäljempänä sovitaan) tai edellä mainittuihin liittyen Ostajalle aiheutuvista vahingoista. Myyjä ei vastaa myöskään piilevistä virheistä. Ostaja hyväksyy Kiinteistöt täysin sellaisina kuin ne ovat.
- 8.3 Myyjä ei vastaa miltään osin Kiinteistöillä olevien rakennusten tai rakennelmien teknisestä kunnosta, kuten esimerkiksi rakenteiden, teknisten järjestelmien, rakennusmateriaalien, pinnoitteiden tai kalusteiden puutteista tai virheistä taikka vesi- ja viemäri-, ilmastointi- tai sähköjohtojen kunnosta, toiminnasta tai mahdollisista korjaustarpeista taikka mistään muista mahdollisista puutteista tai virheistä. Erityisesti todetaan, että Myyjä ei myöskään vastaa em. tekniseen kuntoon liittyvistä mahdollisista virheistä tai puutteista, vaikka tällaiset virheet tai puutteet johtuisivat salaisista tai piilevistä virheistä. Myyjä ei vastaa Kiinteistöillä mahdollisesti olevista kosteus-, asbesti- tai homevaurioista tai -vahingoista. Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet sopivat erikseen vuokra-ajan aikaisesta rakennusten ja rakennelmien kunnossapidosta Vuokrasopimuksessa.
- 8.4 Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle, ja Ostaja vahvistaa saaneensa Myyjältä ympäristönsuojelulain (527/2014, muutoksineen) mukaisesti kaikki tiedot Kiinteistöillä harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka ovat saattaneet aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella tehdyistä tutkimuksista ja puhdistustoimenpiteistä.
- 8.5 Ostaja on tietoinen, että Kiinteistöjen maaperää ei ole tutkittu mahdollisen maaperän pilaantumisen selvittämiseksi. Myyjä ei vastaa tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen suoritettavista maaperän pilaantumista koskevista tutkimuksista aiheutuvista kustannuksista, vaan mahdollisen tutkimusten tilaamisesta ja kustannuksista vastaa Ostaja.
- 8.6 Ostaja on tietoinen **liitteen 8.6** mukaisesta Kiinteistöillä havaitusta maaperän vajoamisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajan tarkoituksena on Kiinteistöjen jatkokehitys tarvittavine maanrakennustöineen.
- 8.7 Mikäli Kiinteistöjen maaperä osoittautuu pilaantuneeksi tai jos maaperässä on Myyjän nykyisessä toiminnassa syntyneitä roskia, rakennus- tai muita jätteitä, Myyjä vastaa

maaperän puhdistamisesta Ostajalle aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista nykyisen käyttötarkoituksen (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) vaatimaan tasoon, verrattuna niihin kustannuksiin, jotka Ostajalle aiheutuisivat tavanomaisista maanrakennustöistä tilanteessa, jossa maaperä ei olisi pilaantunut. Selvyiden vuoksi todetaan, että kaikista Kiinteistöjen mahdollisesta jatkokehittämisestä (esim. kaavoitus asuinrakentamiseen) aiheutuvista, yllä määritellyn teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelta edellytettävän tason ylittävistä maaperän puhdistamisvelvoitteista kustannuksineen vastaa Ostaja. Myyjä vastaa tämän kohdan mukaisista ylimääräisistä kustannuksista kymmenen (10) vuoden ajan tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta ja enintään 750.000 euroon asti ja sitä ylittävistä puhdistamiskustannuksista vastaa yksin Ostaja. Mikäli Myyjä tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen joutuisi ympäristöviranomaisen tai muun kolmannen tahon vaatimuksesta vastuuseen Kiinteistöjen maaperän puhdistamisesta, Ostaja sitoutuu korvaamaan Myyjälle aiheutuvat kulut 750.000 euroa ylittäviltä osin.

8.8 Selvyiden vuoksi todetaan, että kohdat 8.3 ja 8.6 sisältävät maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaisen nimenomaisen poikkeuksen maakaaren säännöksiin siten, että Ostajalla ei ole oikeutta vedota mihinkään maakaaren mukaisiin seuraamuksiin (kuten esim. hinnanalennukseen, kaupan purkuun ja/tai vahingonkorvaukseen) ja vastuuajanaan edellä kohdissa 8.3 ja 8.6 sanottujen seikkojen osalta.

8.9 Myyjä on toimittanut Ostajalle tämän kauppakirjan **liitteenä 8.9** olevan arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksineen) 209 k §:ssä tarkoitetun selvityksen. Osapuolet toteavat, että Myyjä on elinkeinonharjoittaja, jolle kiinteistöinvestointeja koskevan arvonlisäveron tarkistusoikeus tai -velvollisuus on alun perin syntynyt tai jolle se on siirtynyt, Ostaja hankkii Kiinteistöt arvonlisäverollista liiketoimintaa varten, ja oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointeja koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennystä siirtyy luovutuksensaajalle.

9 VAKUUTUKSET

Myyjä on vakuuttanut Kiinteistöillä olevat rakennukset. Myyjä päättää nykyiset vakuutukset omistusoikeuden siirtymispäivänä ja Ostaja vastaa haluamassaan laajuudessa rakennusten vakuuttamisesta omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien. Selvyiden vuoksi todetaan, että Osapuolet ovat kuitenkin sopineet erillisessä Vuokrasopimuksessa, että Myyjä vuokralaisena vakuuttaa Kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat Vuokrasopimuksen voimassaolon aikana vähintään niiden teknisestä arvosta.

10 KIINTEISTÖLIITTYMÄT

10.1 Tällä Kauppakirjalla Myyjä siirtää **liitteessä 10.1** yksilöidyt liittymäsopimukset Ostajalle.

10.2 Ostaja tiedostaa, että liittymien siirto saattaa edellyttää erillistä palveluntarjoajan suostumusta. Ostaja sitoutuu tekemään viipymättä tarvittavat toimet liittymien siirtämiseksi Ostajan nimiin.

10.3 Myyjä ei vastaa edellä mainittujen liittymien siirrettävyydestä tai kyseisten liittymien siirtoon liittyvistä kustannuksista.

11 MUUT EHDOT

- 11.1 Tämä Kauppakirja liitteineen käsittää Osapuolten välisen Kiinteistöjä koskevan sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan ja syrjäyttää mahdolliset aiemmat Osapuolten väliset Kiinteistöjä koskevat tarjoukset, sopimukset sekä muut kirjalliset tai suulliset neuvottelut.
- 11.2 Muutokset tähän Kauppakirjaan tai sen liitteisiin on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolten on ne hyväksyttävä, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyn tapahtuneeseen muutokseen.
- 11.3 Myyjä ei vastaa missään tilanteessa Ostajalle aiheutuneista välillisistä vahingoista.
- 11.4 Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta lainvalintaa koskevia säännöksiä sekä edellä poissuljettuja maakaaren säännöksiä.
- 11.5 Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat, joita Osapuolet eivät kykene sopimaan, ratkaistaan ensi vaiheessa siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiirissä Kiinteistöt sijaitsevat.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

ALLEKIRJOITUKSET

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

EMBALLATOR METALPAK OY

[Nimi]
[Asema]

[Nimi]
[Asema]

LEMPÄÄLÄN KUNTA

[Nimi]
[Asema]

[Nimi]
[Asema]

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

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

LIITELUETTELO

Liite 1.1	Kiinteistöjen lainhuutotodistukset, kiinteistörekisteriotteet, rasiustodistukset ja karttaliitteet
Liite 1.3	Vuokrasopimus
Liite 8.1	Tiedot Kiinteistöjen kunnosta ja Kiinteistöillä harjoitetusta toiminnasta
Liite 8.6	Maaperän vajoaminen
Liite 8.9	Arvonlisäverolain 209 k §:n mukainen selvitys
Liite 10.1	Kiinteistöliittymät