

Kiinteistön kauppakirja **LUONNOS**

1. Osapuolet

1.1 Myyjä

Kangasniemen kunta (y-tunnus 0164690-3)
Otto Mannisentie 2, 51200 Kangasniemi
jäljempänä "**Myyjä**".

1.2 Ostaja

Kesko Oyj (y-tunnus 0109862-8)
PL 1, 00016 Kesko
jäljempänä "**Ostaja**".

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

2. Kaupan kohde

Kimarinasema-niminen tila (kiinteistötunnus 213-407-25-2), Kangasniemen kunnassa. Kaupan kohteena on koko kiinteistö.

Kaupan kohteen osoite: Asematie 1, 51200 Kangasniemi

Kiinteistöllä sijaitsee Kiinteistö Oy Kangasniemen Matkakiinteistön omistama liikerakennus. Lämpökeskus sijaitsee osittain kiinteistöllä.

Kiinteistörekisteriotteen [x.x.2026] mukaan tilan pinta-ala on 0,534 hehtaaria (5 340 m²). Kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella.

3. Kaupan ehdot

3.1 Kauppahinta

Kiinteistön Kauppahinta on kaksisataaneljäkymmentäkuusituhatta (246 000,00) euroa.

3.2 Maksuehdot

Koko kauppahinta suoritetaan kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan ("**Kauppakirja**") allekirjoituksen yhteydessä Myyjän ilmoittamalle pankkitilille ja kuitataan maksetuksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksin

3.3 Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle koko kauppahinnan tultua maksetuksi.

3.4 Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle samalla hetkellä omistusoikeuden siirtymisen kanssa.

4. Kiinteistön kauppaa koskevat tarkemmat ehdot

4.1 Kiinteistön rasitukset ja rasitteet sekä muut vastaavat tiedot

Rasitustodistuksen [xx.xx.2026] mukaisesti kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä eikä panttikirjoja.

Kiinteistöllä sijaitsee Rinki-ekopiste, jonka toiminta päättyy viimeistään omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä.

Kiinteistöllä sijaitsee osittain lämpökeskus ja puistomuuntamo. Ne rasittavat kiinteistöä ja niiden toimintaedellytykset on turvattava. Osapuolet sitoutuvat siihen, että lämpökeskuksen käytöstä ja huollosta sekä muusta toiminnan edellytysten järjestelyistä tehdään erillinen rasitesopimus Ostajan ja lämpö/energiayhtiöiden kesken.

Rasitesopimuksella sovitaan myös linja-autoliikenteen päätepysäkin toteuttamisesta sekä saattoliikenteen kulkureitistä ja siihen liittyvästä kolmesta peräkkäisestä autopaikasta. Erillistä korvausta näistä rasitteista ei suoriteta. Osapuolet tiedostavat näiden toteutumisen olevan Myyjälle merkityksellisiä ja ovat siten tämän kaupan ehtoja.

Siltä osin kuin Myyjä on rasitesopimuksen osapuoli, rasitesopimus allekirjoitetaan samassa yhteydessä kuin tämä Kauppakirja allekirjoitetaan ja jos näin ei toimittaisi, sitoutuvat osapuolet joka tapauksessa neuvottelemaan ja sopimaan tällaisista rasitteista niin pian kuin on mahdollista.

4.2 Kiinteistöstä aiheutuvat kulut ja tuotot

Myyjä vastaa kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuvista vastuista, kuluista, kustannuksista, veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja. Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.

4.3 Kiinteistön vaaranvastuu

Myyjä vastaa kaupan kohteelle aiheutuvista vahingoista omistusoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle.

4.4 Kiinteistöön tutustuminen ja ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Ostaja on suorittanut kiinteistöllä katselmuksen ja saanut Myyjältä sekä tarjouspyyntöaineistosta kohdetta koskevat tiedot. Katselmus kiinteistöllä ja Kiinteistö Oy Kangasniemen Matkakiinteistön omistamisessa tiloissa on suoritettu 26.2.2026. Katselmuksessa on tarkistettu mm. Myyjän hallinnassa olevat tilat, Kiinteistö Oy Kangasniemen Matkakiinteistön hallinnassa olevat tilat (mm. tekniset tilat). Lisäksi on tarkistettu kiinteistön maa-alue. Katselmuksessa tuli ilmi muun muassa, että kiinteistöllä on lämpökeskuksen lisäksi Suur-Savon Sähkö Oy:n / Järvi-Suomen Energia Oy:n puistomuuntamo, joka rasittaa kiinteistöä. Rakennelmat on tehty Myyjän luvalla kiinteistölle.

Ostaja on huomionnut, että kohteen tarjouspyyntöaineisto on alustavaa tietoa, jonka ostaja on tarkistanut. Myyjä tai Myyjän neuvonantaja eivät vastaa tarjouspyyntöaineiston oikeellisuudesta.

Ostajalla on ollut mahdollisuus suorittaa due diligence -tarkastus ennen allekirjoituspäivää käymällä läpi Myyjän sille antamat tiedot sekä suorittamalla tässä kohdassa mainitun katselmuksen. Due diligence aineiston koko sisältö vahvistetaan sähköisellä allekirjoituksella tai muulla yksiselitteisellä tavalla.

Ostaja on saanut tarjouspyyntöaineiston lisäksi Myyjältä pyytämänsä tiedot due diligence-tarkastusta varten.

Ostaja on oikeutettu suorittamaan kaikki tarvittavat tarkastuksen kaupan kohteessa kuitenkin siten, että Ostajan tulee tarvittaessa kustannuksellaan ennallistaa tarkastuksen aiheuttamat vauriot.

Ostaja on tutustunut seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Johtokartta

Lisäksi Ostaja on tutustunut voimassa olevaan asemakaavakarttaan ja määräyksiin.

4.5 Kiinteistön maaperä

Ostaja vastaa pilaantuneiden maiden (PIMA) tutkimuksista, poistamisesta ja käsittelystä. Ostajalla on oikeus laskuttaa kaikki näistä aiheutuvat kustannukset myyjältä markkinahintaperusteisesti. Tämä merkitsee sitä, että Ostajan tulee kilpailuttamalla tai muutoin osoittaa se, että kustannukset ovat syntyneet käyvällä hinnalla. Ennen kustannusten muodostumista tulee kuulla kuntaa tehtävissä tilauksista. Kunnan vastuu on voimassa kaksi (2) vuotta omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä lukien.

4.6 Kiinteistön lainhuuto ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa lainhuudatuskustannuksista. Ostaja vastaa varainsiirtoveroista.

4.7 Sähköliittymäsopimus, vesi- ja viemäriliittymät

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaikki kiinteistöllä toimivan Kiinteistö Oy Kangasniemen Matkakiinteistön nimiin tehdyt sähkö-, vesi-, viemäri- ja muut vastaavat liittymäsopimukset sekä niihin perustuvat oikeudet ja velvollisuudet kuuluvat Kiinteistö Oy Kangasniemen Matkakiinteistölle.

4.8 Kiinteistöinvestoinnit

Kaupan kohteessa ei ole tehty arvonlisäverolain 11 luvussa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joten kyseisessä luvussa selostettu arvonlisäveron tarkistus-oikeus ja -velvollisuus eivät siirry Ostajalle.

4.9 Etuostolain mukainen vakuutus

Etuostolakia (608/1977) ei sovelleta kiinteistön luovutukseen, koska myyjänä on Kangasniemen kunta, jolla etuosto-oikeus lain mukaan on.

5. Myyjän vastuun rajoitukset

5.1 Myyjän vastuu

Tämän kohdan 5 rajoitukset huomioon ottaen Myyjä on vastuussa kaikesta sellaisesta Ostajalle tai Yhtiölle aiheutuneesta välittömästä vahingosta, joka on aiheutunut siitä, että Myyjä on rikkonut tämän Kauppakirjan mukaisia Myyjän vakuutuksia taikka muita tämän Kauppakirjan mukaisia velvoitteitaan. Myyjä vastaa kiinteistön ominaisuuksista vain siltä osin kuin on antanut niistä vakuutuksia.

Vahinko, jonka Myyjä korvaa, katsotaan ensisijaisesti kauppahinnan alennukseksi. Kauppahinnan alennus on ainoa korvaus, johon Ostajalla on tämän Kauppakirjan perusteella oikeus, eikä muu korvaus tai seuraus (kuten kaupan purku) tule kyseeseen.

Myyjän korvausvastuun määrä on enintään 10 % kiinteistön kaupan kauppahinnasta. PIMA-vastuista on lisäksi määräyksiä tämän Kauppakirjan kohdassa 4.5.

5.2 Myyjän korvausvastuun rajoitukset

Myyjä ei ole vastuussa Ostajalle aiheutuneesta vahingosta siltä osin kuin:

- (a) Vahinko tosiasiallisesti vähentää Ostajan maksettavaksi tulevaa veroa.
- (b) Vahinko on tosiasiallisesti korvattu vakuutuksen nojalla tai kolmannen osapuolen toimesta.
- (c) Vahinko on ehdollinen eikä vielä toteutunut. Edellä sanotusta huolimatta Ostajalla on aina oikeus ennen Myyjän kunkin vastuajan päättymistä esittää vaatimus ehdollisen vahingon korvaamisesta varatakseen oikeuden vaatia korvauksia.
- (d) Vahinko johtuu kaupantekopäivän jälkeen voimaan tulleesta lainsäädännöstä, tai lainsäädännön, viranomaisvaatimuksen tai hallintokäytännön tai verojen muutoksesta, joka ei ollut voimassa kaupantekopäivänä.
- (e) Ostaja ei ole parhaansa mukaan ja kohtuullisin keinoin rajoittanut Vahinkoa.
- (f) Vahinko johtuu Ostajan normaaliin liiketoimintaan kuulumattomasta, toiminnasta (tai toimimattomuudesta) kaupantekopäivän jälkeen eikä edellä mainittu poikkeama ole aiheutunut Myyjän sopimusrikkomuksesta.

Vahingon korvaamista koskeva vaatimus on:

- (a) Esitettävä Myyjälle kirjallisesti, ja siitä on mahdollisuuksien mukaan käytävä ilmi vaadittu summa sekä kohtuullisesti yksilöidyt perusteet vaatimukselle.
- (b) Esitettävä Myyjälle viimeistään kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa täytäntöönpanopäivästä, lukuun ottamatta veroja koskeviin Myyjän vakuutuksiin perustuvat vaatimukset, jotka on esitettävä Myyjälle viimeistään kolmen (3) kuukauden

kuluttua siitä, kun kyseiseen Veroon soveltuva jälkiverotusaika on kulunut umpeen.

Myyjä ei missään tilanteessa vastaa välillisistä tai epäsuorista vahingoista tai menetyksistä (mukaan lukien mutta ei rajoittuen tulon menetys, liikevaihdon menetys tai goodwill-arvon menetys).

Vahingon määrässä otetaan huomioon vain tosiasiallinen vahinko, jolloin mahdollinen verotuksessa tehtävä vähennys pienentää tosiasiallisen Vahingon määrää, eikä Ostaja ole oikeutettu korvaukseen siltä osin kuin kulu, kustannus tai vahinko on jo huomioitu kauppahinnassa.

6. Sopimusta koskevia yleisiä määräyksiä

6.1 Koko Kauppakirja

Tämä Kauppakirja liitteineen muodostaa Osapuolten koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tässä Kauppakirjassa tarkoitetusta osakekaupasta ja siihen liittyvistä järjestelyistä, ja se korvaa kaikki Osapuolten aiemmat suulliset tai kirjalliset neuvottelut, luonnokset, aiesopimukset, tarjouspyynnöt, tarjoukset, muistiot ja muut aiheetta koskevat esitykset ja sitoumukset siltä osin kuin niistä ei nimenomaisesti ole otettu määräyksiä tähän Kauppakirjaan.

Kauppakirjan liitteet ovat erottamaton osa tätä Kauppakirjaa. Mikäli tämän Kauppakirjan tekstin ja sen liitteiden välillä on ristiriita, sovelletaan ensisijaisesti tämän Kauppakirjan tekstiä.

6.2 Muutokset

Kauppakirjaa voidaan muuttaa tai täydentää vain Osapuolten kirjallisella, molempien Osapuolten toimivaltaisten edustajien allekirjoittamalla sopimuksella. Suulliset sopimukset, menettelytavat tai yksittäiset sähköpostiviestit eivät muuta tämän Kauppakirjan ehtoja, ellei muutoksesta ole selkeästi ja nimenomaisesti sovittu edellä mainitulla tavalla.

Osapuolen viivästys tai laiminlyönti käyttää jotakin tämän Kauppakirjan mukaista oikeuttaan tai vaatia sen täyttämistä ei merkitse oikeudesta luopumista eikä estä Osapuolta myöhemmin käyttämästä kyseistä oikeutta. Oikeudesta luopuminen on pätevä vain, jos se tehdään kirjallisesti ja yksilöidysti.

6.3 Oikeuksien ja velvollisuuksien siirrettävyys

Kumpikaan Osapuoli ei saa ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta siirtää tai luovuttaa tätä Kauppakirjaa tai mitään

siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvollisuuksiaan kolmannelle (mukaan lukien osittainen siirto), eikä asettaa niitä pantiksi tai muutoin vakuudeksi.

6.4 Ehtojen erillisuus

Mikäli jokin tämän Kauppakirjan ehto tai sen osa katsotaan toimivaltaisen tuomioistuimen, viranomaisen tai muun toimivaltaisen tahon päätöksellä pätemättömäksi, mitättömäksi, täytäntöönpanokelvottomaksi tai muuten soveltumattomaksi, kyseinen ehto tai sen osa poistetaan tai sitä sovelletaan vain siltä osin kuin se on pätevä ja täytäntöönpanokelpoinen, eikä tämä vaikuta Kauppakirjan muiden ehtojen pätevyyteen, voimassaoloon tai täytäntöönpanokelpoisuuteen.

Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tapauksessa viipymättä neuvottelemaan ja sopimaan pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman ehdon tilalle uudesta ehdosta, joka vastaa mahdollisimman hyvin alkuperäisen ehdon tarkoitusta ja taloudellista vaikutusta ja joka on sovellettavan lain mukaan pätevä ja täytäntöönpanokelpoinen.

6.5 Ilmoitukset

Kaikki tähän Kauppakirjaan liittyvät ilmoitukset tulee toimittaa kirjallisesti joko sähköpostin tai kirjeen välityksellä seuraavin tai Osapuolten myöhemmin tässä kohdassa sovittua menettelyä noudattaen ilmoittamin yhteystiedoin ja yhteyshenkilöille:

Myyjälle:

[Kangasniemen kunta / yhteyshenkilö]

osoite: [•]

sähköposti: [•]

Ostajalle:

Kesko Oyj /

osoite: [•]

sähköposti: [•]

Osapuoli voi muuttaa edellä mainittuja yhteystietojaan tai yhteyshenkilöitään ilmoittamalla tästä toiselle Osapuolelle tämän kohdan mukaisesti. Muutos tulee voimaan, kun muutosilmoitus katsotaan toimitetuksi jäljempänä kuvatulla tavalla.

7. Allekirjoitukset

7.1 Kaupan osapuolten allekirjoitukset

[Paikka ja aika

*Myyjän nimi
Myyjän edustaja*

*Myyjän nimi
Myyjän edustaja*

*ostajan nimi
Ostajan edustaja*

*Ostajan nimi
Ostajan edustaja]*

7.2 Kaupanvahvistajan todistus

[Kaupanvahvistajana todistan, että xx ja xx luovuttajana sekä xx valtakirjalla xx ja xx puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa.]

Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten edellä

*[Kaupanvahvistajan nimi]
[Kaupanvahvistajan virka-asema + kaupanvahvistajan tunnus]*

8. Liitteet

1. Lainhuutotodistus [kaupantekopäivän pvm]
2. Rasiustodistus [kaupantekopäivän pvm]
3. Kiinteistörekisteriote [kaupantekopäivän pvm]