

# K A U P P A K I R J A

## Kaupan kohde

**Kempeleen kunnassa** sijaitsevasta Linnakangas (244-401-4-634) -nimisestä kiinteistöstä 11166 m<sup>2</sup> määräala. Määräalan rakennusoikeus on asemakaavan mukaan 4466 k-m<sup>2</sup>. Kaupan kohde muodostaa Zeniitin osa-alueella korttelin 27048 tontin 1 osan. Kaupan kohde on esitetty kauppakirjan liitekartassa. Tontin osoite on Huilajaanpolku 4, 90450 Kempele.

## Myyjä

**Kempeleen kunta**, Y 0186002-9

os. Vihikari 10, 90440 Kempele.

## Ostaja

**Osuuskauppa Arina**, Y 0187614-3  
os. Osuuskauppa Arina, Nuottasaarentie 1, 90400 Oulu

Laskutusosoite

Verkkolaskuosoite: 003701876143

Operaattoritunnus: E204503

Välittäjä: OpusCapita Solutions Oy

Viite: Zeniitti Kempele, kauppakirjan mukainen kauppahinta

## Kauppahinta

Kauppahinta on neljäsataaneljäkymmentäkuusituhatta kuusisataaneljäkymmentä (446 640 €) euroa, joka on maksettava kuukauden kuluessa siitä, kun kunnanhallituksen tämän kaupan hyväksymistä koskeva myönteinen päätös on saanut lainvoiman, minkä jälkeen maksamattomalle kauppahinnalle, tai sen osalle, aletaan laskea viivästyskorkoa seitsemän (7) prosenttia yli asianomaisen ministeriön vuosittain vahvistaman viitekoron (KorkoL 4.1 §). Kauppahinta määräytyy Kempeleen kunnanvaltuuston 7.6.2021 §44 vahvistaman (40 €/m<sup>2</sup>) hinnan mukaisesti.

## Muut ehdot

1. Tämä kauppakirja tulee voimaan, kun osapuolet ovat kauppakirjan allekirjoittaneet. Kauppakirja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyjä on tehnyt kauppaan liittyvät päätökset ja ne ovat tulleet lainvoimaisiksi.
2. Kaupan kohde ostetaan ostajan liiketoimintoihin liittyvien rakennusten ja piha-alueiden rakentamista varten.
3. Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle heti, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy myyjältä ostajalle silloin, kun hallinta tosiasiallisesti siirtyy ostajalle.
4. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohde luovutetaan rasitteista ja rasituksista vapaana, eikä niitä ole myöskään myyjän toimesta pantu viireille.
5. Ostaja on saanut tehdä kaupan kohteeseen haluamansa laajuiset maaperätutkimukset ja muut tutkimukset ja vakuuttaa tehneensä ne huolellisesti. Tonttikohtaisesta perustamisselvityksestä, maaperätutkimuksista ym. vastaa ostaja.
6. Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteeseen asemakaavaa ja rakennuslupaa noudattaen yritysten toimitiloja. Toimitilojen on myös pääpiirteissään vastattava hallitukselle tämän kauppakirjan hyväksymiskäsittelyssä esitettyjä suunnitelmia. Rakennustyöt tulee aloittaa viimeistään kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien ja niiden tulee olla valmiita elokuussa 2026. Myyjä voi ostajan kirjallisesta hakemuksesta jatkaa rakentamisaikaa viiteen (5) vuoteen kaupantekopäivästä lukien.
7. Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta kolmannelle taholle muutoin, kuin myyjän etukäteen antaman kirjallisen suostumuksen perusteella. Ostaja ei saa luovuttaa kohdetta myöskään tämän kauppakirjan kauppahintaa korkeammasta kauppahinnasta.
8. Mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt edellä kohdassa 6 sovittua rakentamisvelvoitettaan, on kohdan 7 vastaisesti luovuttanut tontin rakentamatomana kolmannelle taholle tai tämän kauppakirjan kauppahintaa korkeammasta hinnasta, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakona tämän kauppakirjan mukaisen kauppahinnan kaksinkertaisena.
9. Mikäli ostaja ei rakenna tontille ja haluaa siitä luopua, myyjä voi halutessaan ostaa kunnanhallituksen päätöksellä tontin takaisin enintään tämän kauppakirjan mukaisella kauppahinnalla edellyttäen, että sillä on tarvetta kaupan kohteelle.
10. Milloin kaupan kohteen kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, ostaja on velvollinen huolehtimaan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/78) säännösten mukaisesti.

- 11.** Kunnalla on oikeus sijoittaa ja huoltaa kaupan kohteelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Asennustöiden jälkeen kunta on velvollinen saattamaan kaupan kohteen entiseen kuntoon. Ostajalle korvataan edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva suoranainen vahinko.
- 12.** Rakentamaton kaupan kohteen osa on pidettävä puistomaisessa tai siistissä kunnossa, sikäli kun sitä ei tarvita rakennuspaikan sisäistä liikennettä varten. Istutettavia rakennuspaikan osia ei saa käyttää varastoalueena.
- 13.** Ostajan tulee liittyä vesi- ja viemäriverkostoon Kempeleen Vesihuolto Oy:n määräämin perustein.
- 14.** Ostajan tulee noudattaa Kempeleen kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.
- 15.** Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista kustannuksista ja veroista sekä muista mahdollisista julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuunpannuista maksuista tai niihin verrattavista velvoitteista siltä osin, kuin niiden peruste kohdistuu aikaan ennen kaupan kohteen hallintaoikeuden siirtymistä ostajalle. Tämän jälkeen niistä vastaa ostaja.
- 16.** Tästä kaupasta määräytyvän varainsiirtoveron maksaa ostaja. Ostaja hakee kaupan kohteelle lainhuutoa ja lohkomistoimitusta ja vastaa niiden kustannuksista. Ostaja maksaa kaupasta aiheutuvan kaupanvahvistajan palkkion.
- 17.** Ostaja hakee kaupan kohteelle viipymättä tonttijaon muutosta siten, että kaupan kohde muodostaisi yhden tontin. Ostaja vastaa tonttijaon kustannuksista sekä tonttijaon aiheuttamista mahdollisista kunnallistekniikan lisäkuluista (vesi-, viemäri, sähkö yms.).
- 18.** Myyjä sitoutuu rakentamaan alueen katuverkon, mukaan lukien yksisuuntaisen liittymän Ouluntullintieltä Zeniitin alueelle, valmiiksi siten, että kadut on myös asfaltoitu rakennusten valmistumiseen mennessä (lähtökohtaisesti elokuu 2026).
- 19.** Myyjä vastaa kaupan kohteessa olevan liitännäispysäköintialueen kunnossapidosta ja sen kustannuksista kokonaisuudessaan siihen saakka, kunnes ostajan rakennushanke käynnistyy.
- 20.** Ostaja ja myyjä rakentavat yhteistyössä tontin luoteisreunaan pylonin.
- 21.** Tätä kauppaa ei seuraa irtaimistoa, eikä sellaisen omaisuuden myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta yksi (1) myyjälle, yksi (1) ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kempeleessä xx. päivänä xxxkuuta 2023

KEMPELEEN KUNNANHALLITUS

---

Tuomas Lohi  
Kunnanjohtaja

Tämän kauppakirjan hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään.  
Paikka ja aika edellä mainittu.

OSUUSKAUPPA ARINA

---

xxxxxx

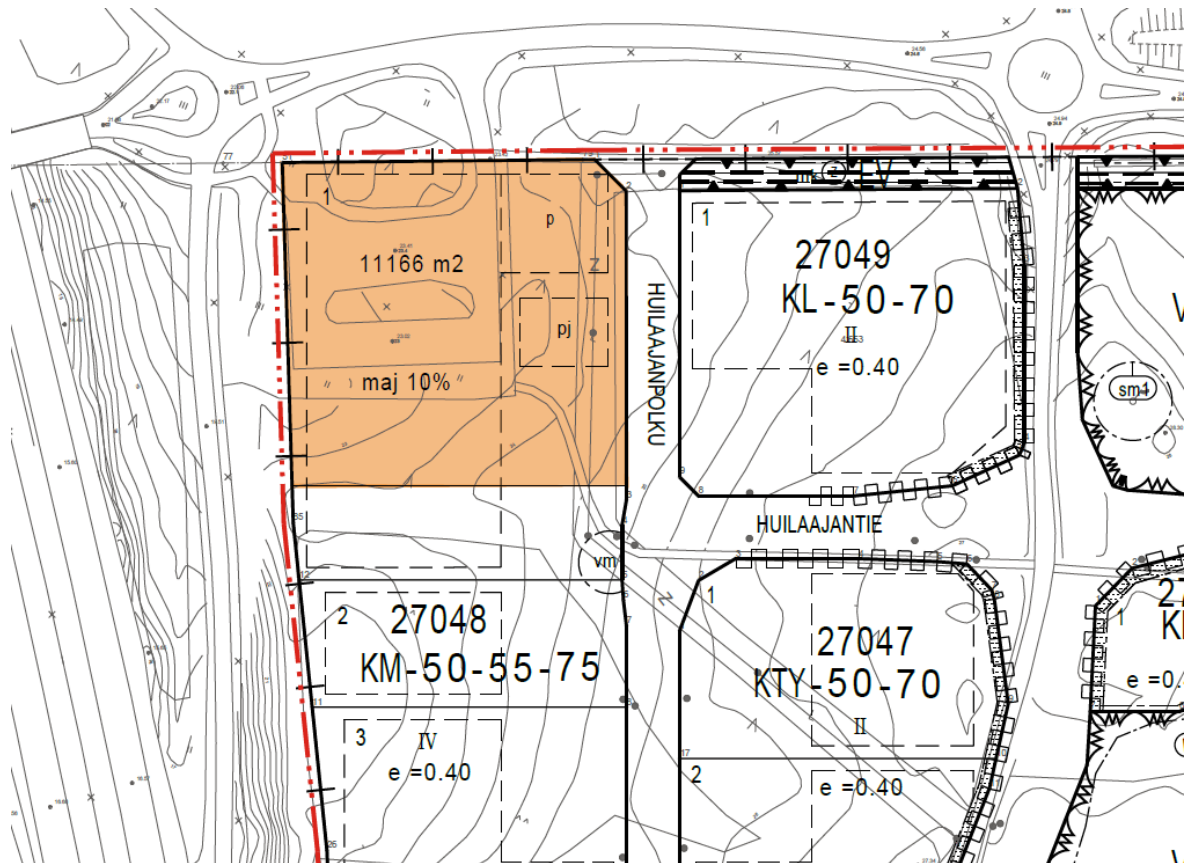
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että myyjänä Kempeleen kunnan puolesta kunnanjohtaja Tuomas Lohi, sekä ostajana Osuuskauppa Arinan puolesta xxx, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Kempeleessä xzxx. päivänä xxxxkuuta 2023

---

xxxx  
Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimiston  
määräämä julkinen kaupanvahvistaja. Tunnus xxxx.

**Liite kauppakirjaan Kempeleen kunta – Osuuskauppa Arina: Kaupan kohde.**



Ote Ristisuon asemakaavasta, ei mittakaavassa.