

K A U P P A K I R J A

Kaupan kohde

Kempeleen kunnassa Ristisuon osa-alueella sijaitsevasta Sudenkorva -nimisestä kiinteistöstä (244-401-256-72) noin 43 670 m² määräala. Määräala muodostaa Ristisuon korttelin 3051 tontit 4 ja 5. Alueen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 17 468 k-m². Tonttien osoite on Kiertorata 7 ja Kiertorata 11, 90440 Kempele. Kaupan kohde on esitetty kaupakirjan liitekartassa.

Myyjä

Kempeleen kunta, Y 0186002-9

os. Vihikari 10, 90440 Kempele.

Ostaja

Perustettavan yhtiön lukuun

Kärkkäinen Oy, Y 0865108-6

os. Ollilanojankatu 2, 84100 Ylivieska

Kauppahinta

Kauppahinta on miljoona kaksisataakaksikymmentäkaksituhatta seitsemänsataakuusikymmentä (1 222 760 €) euroa. Kauppahinnasta vähennetään ostajan suorittamat varausmaksut, yhteensä 50 000 €. Kaupassa maksettava summa on näin ollen 1 172 760 €. Summa 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 1.9.2020 §44 vahvistaman (28 €/m²) hinnan mukaisesti.

Muut ehdot

1. Tämä kauppakirja tulee voimaan ja myyjää sitovaksi, kun kunnanhallitus on tehnyt päätöksen tämän kaupan hyväksymisestä ja päätös on tullut lainvoimaiseksi.
2. Kaupan kohde ostetaan yritysten toimitilojen rakentamista varten.
3. Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle heti, kun kunnanhallituksen tätä kauppaa koskeva myönteinen päätös on saanut lainvoiman 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.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteen käyttöä rajoittavat alueen kaakoisosassa maan alla kulkevat kunnallistekniset rakenteet.

5. Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevan kiinteistön maa-alueen maaperä tai pohjavesi olisi tai olisi ollut pilaantunutta. Myyjä vakuuttaa, että alueella ei ole myyjän hallinta-aikana, eikä myyjän tiedossa ole, että kiinteistön aikaisempienkaan omistajien aikana, harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi saattanut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä alueella ja/tai sen maaperässä ole myyjän mukaan sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaan se, jonka toiminnasta on aiheutunut maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on velvollinen puhdistamaan pilaantuneen maaperän ja pohjaveden siihen tilaan, ettei siitä voi aiheutua vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle. Myyjä vastaa kokonaisuudessaan toiminnastaan mahdollisesti aiheutuneen pilaantuneen alueen puhdistamisesta kustannuksineen. Myyjän vastuu kustannuksineen käsittää myös alueen pilaantumisen ja puhdistamistarpeen selvittämisen, tarvittavien selvitysten laatimisen sekä muut kunnostus- yms. toimet, joihin viranomaisen on myyjän tai ostajan velvoittanut

6. Ostaja on saanut tehdä kaupan kohteeseen haluamansa laajuiset maaperätutkimukset ja muut tutkimukset ja vakuuttaa tehneensä ne huolellisesti. Tonttikohtaisesta perustamisselvityksestä, maaperätutkimuksista ym. vastaa ostaja.
7. Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteeseen asemakaavaa ja rakentamislupaa noudattaen kaupallisia toimitiloja. Toimitilojen on pääpiirteissään vastattava hallitukselle tämän kauppakirjan hyväksymiskäsittelyssä esitetyt suunnitelmia. Vaiheen 1 rakennustyöt tulee aloittaa viimeistään vuoden

kuluessa siitä, kun kaupan kohteen hallinta- ja omistusoikeus on siirtynyt Ostajalle, ja niiden tulee olla valmiita siten, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa kaupan kohteessa hyväksyttävän lopputarkastuksen rakentamislupasäädösten mukaisesti viimeistään kolmen vuoden kuluttua rakentamisen aloittamisesta. Mikäli rakentamislupapäätöksestä, mahdollisesta muusta rakentamiseen liittyvästä lupa-asiasta tai päätöksestä valitaan tai rakentamisluvan saanti viivästyy Ostajasta riippumattomasta syystä, edellä mainittuja määräaikoja jatketaan edellä mainitusta johtuvaa viivästymistä vastaavasti. Myyjä voi ostajan kirjallisesta hakemuksesta jatkaa rakentamisaikaa viiteen (5) vuoteen kaupantekopäivästä lukien.

- 8.** Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohteena olevaa tonttia tai tontin osaa kolmannelle taholle muutoin, kuin myyjän etukäteen antaman kirjallisen suostumuksen perusteella. Ostaja ei saa luovuttaa rakentamattomia alueita myöskään tämän kauppakirjan kauppahintaa korkeammasta kauppahinnasta.
- 9.** Mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt edellä kohdassa 7 sovittua rakentamisvelvoitettaan, on kohdan 8 vastaisesti luovuttanut kaupan kohteena olevia alueita rakentamattomana kolmannelle taholle tai tämän kauppakirjan kauppahintaa korkeammasta hinnasta, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona tämän kauppakirjan mukaisen kauppahinnan kaksinkertaisena.
- 10.** 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.
- 11.** Milloin kaupan kohteen kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä 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.
- 12.** 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.
- 13.** 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.
- 14.** Ostajan tulee liittyä vesi- ja viemäriverkostoon Kempeleen Vesihuolto Oy:n määräämin perustein.
- 15.** Ostajan tulee noudattaa Kempeleen kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.
- 16.** Ostajan on tarkoitus hakea kaupan kohteelle tonttijaon muutosta kun toisen vaiheen rakentaminen käynnistyy. Tonttijaon muutoksessa tontit yhdistetään. Ostaja vastaa tonttijaon kustannuksista.

- 17.** 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.
- 18.** Tästä kaupasta määräytyvän varainsiirtoveron maksaa ostaja.
- 19.** Ostaja hakee kaupan kohteelle lainhuutoa ja lohkomistoimitusta ja vastaa niiden kustannuksista.
- 20.** 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 2025

KEMPELEEN KUNNANHALLITUS

Tuomas Lohi
Kunnanjohtaja

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

PERUSTETTAVAN YHTIÖN LUKUUN KÄRKKÄINEN OY

Riku Ilvesluoto
talous- ja hallintojohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että myyjänä Kempeleen kunnan puolesta kunnanjohtaja Tuomas Lohi, sekä ostajana perustettavan yhtiön lukuun Kärkkäinen Oy:n puolesta Riku Ilvesluoto, 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.

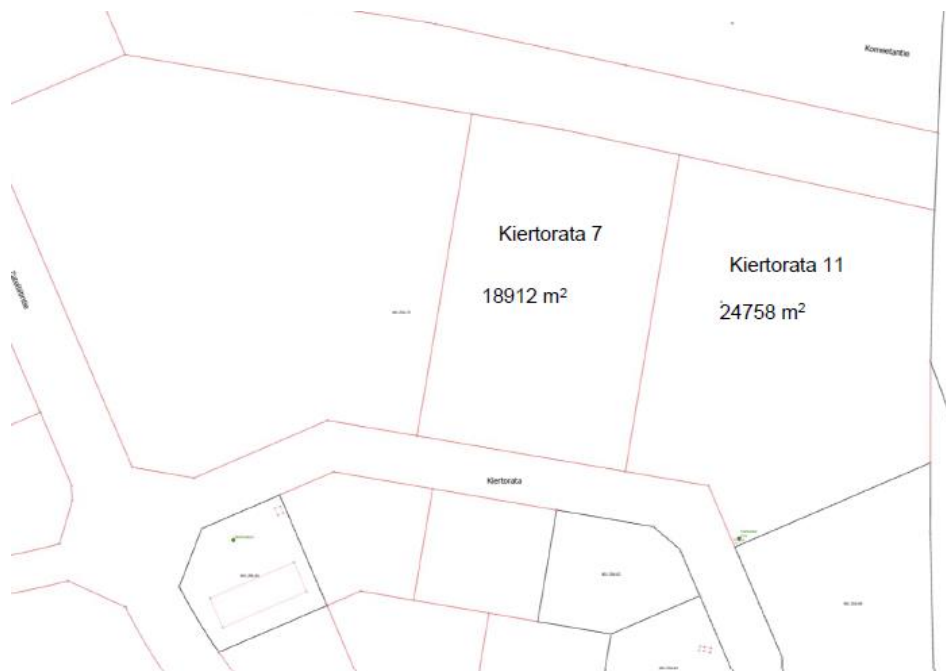
Kempeleessä xx. päivänä xxxkuuta 2025

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

**Liite kauppakirjaan Kempeleen kunta – perustettavan yhtiön lukuun
Kärkkäinen Oy: Kaupan kohde.**



Ote Ristisuon asemakaavasta, ei mittakaavassa.



Tonttien koot ja osoitteet.