

TÄMÄ KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA ("Kauppakirja") on allekirjoitettu seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **CIBUS MREC OY**, Y-tunnus 3219691-7, c/o Colliers Finland Oy, Firdonkatu 2 T 173, 00520 HELSINKI, jäljempänä **"Myyjä"**; ja
- (2) **ORIVEDEN KAUPUNKI**, Y-tunnus 0151789-6, PL 7, 35301 ORIVESI, jäljempänä **"Ostaja"**.

Myyjä ja Ostaja yhdessä jäljempänä **"Osapuolet"** ja kumpikin erikseen **"Osapuoli"**.

1 KAUPAN KOHDE, KAUPPAHINTA JA OMISTUSOIKEUS

- 1.1 Kaupan kohteena on kiinteistö 562-416-13-0 rakennuksineen (**"Kiinteistö"**). Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Asematie 13, 35100 Orivesi. Kiinteistön lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote ja karttaliite ovat tämän Kauppakirjan **liitteenä 1.1**. Kiinteistöllä sijaitsee purkukuntoisia rakennuksia.
- 1.2 Kiinteistön kauppahinta on 8.000 euroa ja Ostaja suorittaa sen Myyjän tilille FI57 8421 6710 0189 05 viimeistään viikon kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostaja sitoutuu toimittamaan kuitin maksusta sen suoritettuaan ja Myyjä tämän jälkeen vahvistamaan kirjallisesti, kun kauppahinta on vastaanotettu. Kauppahinta ei ole pinta-alasidonnainen.
- 1.3 Omistus- ja hallintaoikeus Kiinteistöön siirtyy Myyjältä Ostajalle kauppahinnan tultua maksetuksi.

2 TIEDOT KIINTEISTÖSTÄ JA OSAPUOLTEN VASTUUT

- 2.1 Osapuolet toteavat, että Ostaja on tutustunut haluamillaan osin Kiinteistöön ja siihen liittyviin asioihin, ja saanut Myyjältä vastaukset kaikkiin Kiinteistöön liittyviin kysymyksiinsä. Myyjän tiedossa ei ole, että Kiinteistöllä olisi harjoitettu toimintaa tai säilytetty sellaisia jätteitä tai aineita, jotka olisivat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että pilaantumista Kiinteistöllä olisi tutkittu. Kiinteistöön ei kohdistu voimassa olevia vuokrasopimuksia.
- 2.2 Kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on omistusoikeuden siirtyessä, sillä sijaitsevat rakennukset purkukuntoisina, eikä Myyjä vastaa miltään osin Kiinteistön laadusta, ominaisuuksista tai mahdollisista Kiinteistöön liittyvistä vastuista, riskeistä tai virheistä (mukaan lukien myös vastuu Kiinteistön maaperästä tai sen mahdollisesta pilaantumisesta) tai edellä mainittuihin liittyen Ostajalle aiheutuvista vahingoista, ellei Myyjä ole tahallaan antanut Ostajalle väärää tietoa Kiinteistöä koskien. Myyjän vastuun rajoitukset on otettu huomioon myös kauppahintaa määritettäessä ja Ostaja hyväksyy Kiinteistön täysin sellaisena kuin se on.
- 2.3 Kiinteistöä koskevat liittymäsopimukset sekä liittymäsopimusten mukaiset oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät Kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen yhteydessä Ostajalle sellaisina kuin ne ovat, ilman eri korvausta. Ostaja on viipymättä yhteydessä palveluntarjoajiin liittymäsopimusten siirtämiseksi nimiinsä. Myyjä ei vastaa liittymäsopimusten siirrettävyydestä tai liittymäsopimusten siirtoon liittyvistä mahdollisista

kustannuksista. Myyjä on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista toimittanut Ostajalle hallussaan olevat tiedot liittymäsopimuksia koskien.

- 2.4 Vaaranvastuu ja vastuu Kiinteistön vakuuttamisesta siirtyy Myyjältä Ostajalle, ja Ostaja huolehtii Kiinteistön vakuuttamisesta haluamallaan tavalla omistusoikeuden siirtymishetkestä alkaen. Myyjä päättää omistusaikanaan voimassa olleet vakuutukset.
- 2.5 Myyjä vastaa sellaisista kustannuksista, jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivään (pois lukien kustannukset, jotka johtuvat Ostajan toimista kyseisenä päivänä) tai sitä edeltävään aikaan ja Ostaja vastaa kaikista Kiinteistöä koskevista kustannuksista omistusoikeuden siirtymisen jälkeisestä päivästä alkaen (ja sellaisista kustannuksista, jotka ovat aiheutuneet Ostajan takia omistusoikeuden siirtymispäivänä). Vaatimukset edellä mainittuun liittyen on esitettävä viimeistään 12 kuukauden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta. Vuoden 2025 kiinteistöverosta vastaa kuitenkin kokonaisuudessaan Myyjä.
- 2.6 Myyjä vakuuttaa, että Kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä, panttikirjoja tai rasituksia, ottaen kuitenkin huomioon, että Kiinteistöön on ennen kauppaa kohdistunut kiinnitys MML/773044/72/2021, määrältään 806.000 € (ja Myyjän nimissä on ennen kauppaa ollut sitä koskeva sähköinen panttikirja), jonka kuolettamista koskevan hakemuksen Myyjä on ennen Kauppakirjan allekirjoittamista toimittanut Maanmittauslaitokselle (ja jonka kopion se on toimittanut myös Ostajalle tiedoksi), mutta joka kiinnitys voi Maanmittauslaitoksen käsittelyaikatauluista riippuen olla vielä näkyvissä liitteenä olevalla rasisitustodistuksella. Myyjä huolehtii kyseisen kiinnityksen kuolettamista koskevan prosessin loppuunsaattamisesta, eikä Ostajalle siirry vastuita kyseistä kiinnitystä koskien. Ostaja sitoutuu kuitenkin tarvittaessa myötävaikuttamaan asiaan liittyen kohtuudella käytössään olevin keinoin (esimerkiksi antamalla suostumuksen kuolettamiselle Kiinteistön uutena omistajana, mikäli Maanmittauslaitos sellaista pyytäisi).
- 2.7 Arvonlisäverolain (1501/1993) kohtien 209 k § ja 209 l § mukaisena selvityksenä, Myyjä ilmoittaa, ettei se ole tehnyt arvonlisäverolain 119 §:ssä tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joiden osalta kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän arvonlisäveron vähennyksen tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyisi Myyjältä Ostajalle.
- 2.8 Mikäli Osapuolet rikkoisivat tämän Kauppakirjan ehtoja, vastaavat ne toisilleen rikkomuksestaan aiheutuvasta välittömästä vahingosta, mutta eivät kuitenkaan välillisistä vahingoista (kuten esimerkiksi menetetyistä tuotosta). Myyjän korvausvastuu ei voi ylittää Ostajan Kiinteistöä maksamaa kauppahintaa.
- 2.9 Osapuolet toteavat, että ne ovat sopineet maakaaren määräysten poissulkemisesta seuraavasti (poissuljettavat määräykset maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaisesti tässä eritellen):
- (a) Kiinteistössä voidaan katsoa olevan maakaaren 2 luvun 17 §:n mukainen laatuviirhe (mukaan lukien salainen tai piilevä viirhe), 2 luvun 18 §:n mukainen vallintaviirhe tai 2 luvun 19 §:n mukainen oikeudellinen viirhe vain siinä määrin kuin Myyjä on tahallaan antanut Ostajalle väärää tietoa Kiinteistöä koskien tai muutoin rikkonut tässä Kauppakirjassa sovittua ehtoa.

- (b) Maakaaren 2 luvun 21 § ja 25 § määräyksien sijasta Osapuolten oikeutta esittää vaatimuksia toisilleen on rajattu siten, että kaikki vaatimukset tulee esittää viimeistään 12 kuukauden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamispäivästä.
- (c) Maakaaren 2 luvun 20 §, 23 §, 24 §, 26 §, 27 §, 30 §, 31 §, 32 §, 33 § ja 34 § säännöksiä (sekä maakaaren 2 luvun 17 §, 18 § ja 19 § viittauksia vastaaviin oikeussuojakeinoin) ei sovelleta tähän Kauppakirjaan ja Kiinteistön kauppaan. Osapuolten korvausvastuu toisilleen perustuu ainoastaan tämän Kauppakirjan kohtaan 2.8.

3 MUUT EHDOT

- 3.1 Kaupasta suoritettavasta varainsiirtoverosta sekä kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Ostaja.
- 3.2 Tämä Kauppakirja liitteineen käsittää Osapuolten välisen Kiinteistöä koskevan sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan ja syrjäyttää mahdolliset aiemmat Osapuolten väliset Kiinteistöä koskevat sopimukset sekä muut kirjalliset tai suulliset välipuheet, neuvottelut, ja yhteisymmärrykset.
- 3.3 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.
- 3.4 Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, ja tästä Kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensiasteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

(allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

SOPIMUSKAPPALEET

Tämä Kauppakirja on laadittu kolmena kappaleena, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

[Paikka], [•].[•].2025

CIBUS MREC OY

[•]

ORIVEDEN KAUPUNKI

[•]

Kaupanvahvistajana todistan, että [•] luovuttajan puolesta ja [•] luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän Kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Kauppakirjaa allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Kauppakirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka kuten edellä.

Nimi:
kaupanvahvistaja
Kaupanvahvistajan tunnus:

LIITTEET

Liite 1.1 Lainhuutotodistus, rasisustodistus, kiinteistörekisteriote ja karttaliite