

Pirkanmaan hyvinvointialue
PL 272, 33101 Tampere
etunimi.sukunimi@pirha.fi
pirha.fi

KAUPPAKIRJA, LUONNOS

MYYJÄ

Pirkanmaan hyvinvointialue, y-tunnus 3221308-6
PL 272, 33101 Tampere

OSTAJA

Sammatin tila Oy, y-tunnus 2749244-7, $\frac{3}{4}$ osuus
Sammatintie 36, 34110 Lakiala

ja

Nimetön Oy, y-tunnus 3152163-4, $\frac{1}{4}$ osuus
Hallituskatu 6 D 36, 33100 Tampere

KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena on Ylöjärven Ylisen alueella sijaitseva SUOJALA-niminen tila, jonka kiinteistötunnus on 980-405-1-165. Kiinteistön kiinteistörekisterin mukainen kokonaispinta-ala on 18,631 ha.

Kauppan kohteella sijaitsee useita rakennuksia. Kaikki kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset nykyisessä kunnossaan irtaimistoineen sisältyvät kauppaan.

Kohde sijaitsee Antaverkan ja Mutalan välisellä osayleiskaava-alueella, johon on tehty yleiskaavan laajennus ja muutos vuonna 2018. Osayleiskaavassa alue on



merkitty P-2/s-1 –alueeksi (Palvelujen ja asumisen alue, jolla ympäristö säilytetään).

KAUPPAHINTA

396 270 €

(kolmesataayhdeksänkymmentäkuusituhattakaksisataaseitsemänkymmentä euroa)

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta suoritetaan myyjän ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovituista eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättyä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.1.2025 alkaen 10,5 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Verot ja maksut

Ostaja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista siitä lähtien, kun omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kaupan kohde myydään vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät **x.x.2025** päiväystä kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus, päivätty x.x.2025
2. rasiustodistus, päivätty x.x.2025
3. kiinteistörekisteriote, päivätty x.x.2025

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen sekä kohteesta järjestetyn huutokaupan aineistoihin, mm. rakennuksia koskevaan asbestikartoitusraporttiin, eikä sillä ole sen osalta huomauttamista. Ostaja on tietoinen sekä purkukuntoisten että käyttökelpoisten rakennusten tämänhetkisestä kunnosta ja niiden huono kunto on huomioitu kauppahinnassa. Kaupan toteutuessa myyjä vapautuu kaikista vastuistaan kaupan kohdetta kohtaan rakennusten sekä kohtien 7 ja 8 osalta.

7. Maaperän pilaantuminen

Ostaja on tietoinen, että alueella sijaitsee aiemmin toiminnassa ollut jätevedenpuhdistamo. Puhdistamo ei myyjän käytettävissä olevien tietojen mukaan ole aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista, mutta pilaantumista ei myöskään voida sulkea pois.

Ostaja on tietoinen, että alueella on ollut maanalaisia öljysäiliöitä. Öljysäiliöt on poistettu ja pilaantuneet maat on puhdistettu massanvaihdolla. Ostajalle on toimitettu öljysäiliöiden puhdistuksen 22.4.2008 loppuraportti sekä ympäristökeskuksen 6.8.2009 lausunto puhdistuksesta (Dnro PIR-2005-Y-674-124).

Ostaja on tietoinen, että alueella on jätteensekaista maa-ainesta. Ostajalle on toimitettu Sipti Environmentin laatima, 5.7.2024 päivätty maaperätutkimusraportti. Jätteensekaisen maa-aineksen aiheuttama haitta on otettu huomioon kauppahinnassa.

Rakennusten ulkopuolinen käyttövesiverkosto on pääosin asbestisementtiputkea (ns. himaniittiputki).

Maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 §:n 2 momentin mukaisena yksilöitynä vastuunrajoituksena osapuolet sopivat, että Myyjällä ei ole vastuuta yllä mainittuihin seikkoihin liittyvästä maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumisesta ja/tai terveysvaikutuksista.

Jos maaperässä havaitaan muuta pilaantumista, ostajan on oltava ennen puhdistamistoimiin ryhtymistä yhteydessä myyjään. Myyjä korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset (huomioiden kuitenkin kohdassa 8 sovitut vastuunrajoitukset) ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen niiden toteuttamista. Myyjä ei vastaa viivästyksestä aiheutuvista vahingoista, joita ostajalle tai kolmannelle saattaa aiheutua puhdistamisesta.

8. Myyjän vastuunrajoitukset

Maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 §:n 2 momentin mukaisena yksilöitynä vastuunrajoituksena osapuolet sopivat seuraavaa:

- (i) Myyjällä tämän kauppakirjan ja siinä sovitun kaupan perusteella oleva kokonaisvastuu rajoittuu kaikissa tapauksissa kauppahinnan määrään.
- (ii) Myyjällä ei ole vastuuta sellaisista tähän kauppakirjaan tai siinä sovittuun kauppaan perustuvista vaatimuksista, jotka esitetään myöhemmin kuin 12 kuukautta kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- (iii) Myyjä ei ole missään tapauksessa vastuussa vahingosta, joka on luonteeltaan välillistä tai epäsuoraa.

9. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteessa ole kymmenen viime vuoden aikana tehty sellaisia arvonlisäverolaissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joita koskeva tarkastusoikeus tai –velvollisuus voisi siirtyä ostajalle.

10. Liittymät

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla ostajille ilman eri korvausta Leppäkosken Sähkö Oy:n ja Ylöjärven Vesi Oy:n kanssa tekemiinsä liittymäsopimuksiin perustuvat oikeutensa. Ostajat sitoutuvat ilmoittamaan liittymäsopimuksien siirrosta sähkölaitokselle ja vesi- ja viemärlaitokselle.

11. Lainhuudatuskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio

Lainhuudatuskustannuksista ja kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa ostaja.

12. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä kauppakirja sitoo myyjää vasta, kun se on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman. Sen varalta, ettei näin tapahtuisi, sovitaan, ettei kummallakaan osapuolella ole kaupan raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tampereella ...kuun ... päivänä 2025

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Myyjä

Pirkanmaan hyvinvointialue

Juhani Sand
hyvinvointialuejohtaja

Ostajat

Sammatin tila Oy

Suvi Rajala
toimitusjohtaja

Nimetön Oy

Suvi Rajala
toimitusjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajana Juhani Sand Pirkan-maan hyvinvointialueen puolesta sekä luovutuksensaajana Satu Rajala Sammatin Tila Oy:n ja Nimetön Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Tampereella . . .2025

Mikko Alin
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
402000/506

Tampereella ...kuun ...päivänä 2025

Kaupanvahvistaja