

Kiinteistön kaupan esisopimus

[•].[•].202[•]

seuraavien osapuolten välillä

Lahden kaupunki

Myyjä

ja

Fazer Makeiset Oy

Ostaja

Sisällysluettelo

TAUSTA JA TARKOITUS	4
1 Määritelmät.....	4
2 Kauppa	5
2.1 Kaupan kohde ja ehdot	5
3 Kauppahinta.....	5
3.1 Kauppahinta ja sen määrittely	5
4 Kaupan täytäntöönpano	5
4.1 Aika ja paikka	5
5 Myyjän Vakuutukset.....	5
5.1 Myyjän Vakuutukset	5
5.2 Myyjä	5
5.3 Kiinteistö	5
6 Sitoumukset	6
6.1 Toiminta Allekirjoituspäivän ja Täytäntöönpanopäivän välillä.....	6
6.2 Kiinteistön esirakentaminen	6
6.3 Viranomaisluvut ja liittymät.....	7
6.4 Rasitteet.....	7
6.5 Varainsiirtovero, kaupanvahvistajan palkkio ja lainhuutokustannukset	7
6.6 Salassapito	7
7 Muut ehdot.....	8
7.1 Ilmoitukset	8
7.2 Liitteet.....	8
7.3 Tulkinta	8
7.4 Osittainen pätemättömyys	8
7.5 Muutokset ja oikeuksista luopuminen.....	9
7.6 Siirtäminen	9
7.7 Voimassaolo	9
7.8 Sovellettava laki	9
7.9 Välimiesmenettely	9
7.10 Sopimuskappaleet.....	9

Liitteet

Liite (A)

Kartta

Liite (B)

Luonnos Kiinteistön kauppakirjasta

Liite 5.3

Lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote ja rasiustodistus

Liite 6.2

Lohkot

Tämä kiinteistön kaupan esisopimus ("**Esisopimus**") on allekirjoitettu [●].[●].2022 seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **LAHDEN KAUPUNKI**, suomalainen kunta (y-tunnus 0149669-3) ("**Myyjä**"); ja
- (2) **FAZER MAKEISET OY**, Suomen lain mukaan perustettu osakeyhtiö (y-tunnus 0728786-8), jonka kotipaikka on Vantaa ("**Ostaja**").

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

TAUSTA JA TARKOITUS

(A) Myyjä on Lahdessa, Kujalankadun ja Kasaajankadun rajaaman **liitteenä (A)** olevan kartan mukaisen 341 717 neliömetrin suuruisen TL-1 korttelialueen 19026 tontin 2 kiinteistötunnus 398-19-26-2 ("**Kiinteistö**") lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukainen omistaja.

(B) Myyjä haluaa myydä Kiinteistön Ostajalle ja Ostaja harkitsee ostavansa Kiinteistön Myyjältä tämän Esisopimuksen ja **liitteenä (B)** olevan kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti tässä Esisopimuksessa sovittujen edellytysten täytyessä.

Osapuolet sopivat täten seuraavaa:

1 Määritelmät

Tässä Esisopimuksessa, ellei nimenomaisesti ole muuta todettu tai asiayhteydestä muuta ilmene, (i) suurilla alkukirjaimilla alkavilla seuraavilla käsitteillä on seuraavat merkitykset, (ii) yksikössä olevat sanat sisältävät myös monikkomuodon ja päinvastoin, (iii) viittaukset liitteisiin, kohtiin ja alakohtiin ovat viittauksia tämän Esisopimuksen liitteisiin, kohtiin ja alakohtiin, (iv) ilmaisuja "mukaan lukien" ja "sisältäen" katsotaan seuraavan ilmaisu "rajoittumatta" ja (v) viittaus mihin tahansa sopimukseen, asiakirjaan tai lakiin on aina viittaus siihen kulloinkin voimassa olevine muutoksineen ja täydennyksineen.

- 1.1 "**Allekirjoituspäivä**" tarkoittaa tämän Esisopimuksen allekirjoituspäivää.
- 1.2 "**Asemakaava**" tarkoittaa Lahden kaupungin asemaakaavaa numero A-2885a.
- 1.3 "**Esisopimus**" tarkoittaa tätä kiinteistön kaupan esisopimusta liitteineen.
- 1.4 "**Kauppahinta**" on määritelty kohdassa 3.1.
- 1.5 "**Kiinteistö**" on määritelty otsikon "Tausta ja tarkoitus" alla kohdassa (A).
- 1.6 "**Myyjä**" on määritelty kohdassa (1).
- 1.7 "**Osapuoli**" on määritelty kohdan (2) jälkeen.
- 1.8 "**Ostaja**" on määritelty kohdassa (2).
- 1.9 "**Pankkipäivä**" tarkoittaa päivää (pois lukien lauantai ja sunnuntai), jolloin pankit ovat yleisesti auki Suomessa.
- 1.10 "**Rasite**" tarkoittaa rekisteröityä, sopimuksenvaraista tai lainsäädäntöön perustuvaa kiinteistöön kohdistuvaa oikeutta, joka on perustettu toisen kiinteistön hyväksi pysyvästi tai määräajaksi, ja joka palvelee oikeutetun kiinteistön käyttöä (mukaan lukien salaiset rasitteet ja yhteisjärjestelyt).
- 1.11 "**Rasitus**" tarkoittaa kiinnitystä (mukaan lukien yritys kiinnitys), erityistä oikeutta, panttia, omistusoikeuden pidätystä, tai mitä tahansa muuta vakuusoikeutta, joka on kenen tahansa henkilön velvollisuuden vakuutena, tai kolmannen osapuolen etuosto-oikeutta, lunastusoikeutta,

optio-oikeutta tai muuta vastaavaa oikeutta.

1.12 ”**Täytäntöönpano**” tarkoittaa Kiinteistöä koskevan lopullisen kaupan tekemistä.

1.13 ”**Täytäntöönpanopäivä**” on määritelty kohdassa 4.1.

2 Kauppa

2.1 Kaupan kohde ja ehdot

Myyjä on velvollinen myymään Kiinteistön Ostajalle (tai Ostajan määräämälle Ostajan kanssa samaan konserniin kuuluvalla toisella yhtiöllä) ja Ostajalla (tai Ostajan määräämälle Ostajan kanssa samaan konserniin kuuluvalla toisella yhtiöllä) on oikeus ostaa Kiinteistö Täytäntöönpanopäivänä vapaana Rasituksista tämän Esisopimuksen ja liitteenä (B) olevan kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti. Ostajan emoyhtiön hallitus tekee erikseen päätöksen Kiinteistön kauppaan ryhtymisestä, eikä tämä Esisopimus velvoita Ostajaa ostamaan Kiinteistöä.

3 Kauppahinta

3.1 Kauppahinta ja sen määrittely

3.1.1 Kiinteistöstä maksettava kauppahinta on kuusimiljoonaa neljäsataayhdeksänkymmentäkaksituhatta kuusisataakaksikymmentäkolme (6.492.623) euroa (**”Kauppahinta”**). Kauppahintaa ei sidota indeksiin.

3.1.2 Ostaja ei ole velvollinen maksamaan maankäyttömaksua tai kehittämiskorvausta.

4 Kaupan täytäntöönpano

4.1 Aika ja paikka

Tämän Esisopimuksen mukainen Täytäntöönpano tapahtuu Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy:n tiloissa osoitteessa Eteläesplanadi 20, Helsinki [kolmenkymmenen (30)] päivän kuluessa siitä kun Ostaja on ilmoittanut Myyjälle päättäneensä toteuttaa kaupan ja Myyjän kaupan kohteen myyntiehtoja koskeva päätös on lainvoimainen (**”Täytäntöönpanopäivä”**).

5 Myyjän Vakuutukset

5.1 Myyjän Vakuutukset

Myyjä antaa Ostajalle Allekirjoituspäivänä tämän kohdan 5 mukaiset vakuutukset.

5.2 Myyjä

Myyjällä on toimivalta ja kelpoisuus tehdä tämä Esisopimus ja toimeenpanna tämä Esisopimus, ja Myyjä on saanut kaikki tämän Esisopimuksen solmimiseen tarvittavat hyväksynnät ja valtuutukset [ja Esisopimusta koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman]. Tämä Esisopimus on Myyjää sitova sekä täytäntöön pantavissa ehtojensa mukaisesti.

5.3 Kiinteistö

5.3.1 Myyjä on Kiinteistön tosiasiallinen ja rekisteröity omistaja **liitteenä 5.3** olevan lainhuutotodistuksen mukaisesti ja sillä on rajoittamaton (pois lukien kohdassa 6.1.2 esitetty) omistusoikeus Kiinteistöön ainesosineen ja tarpeistoineen.

5.3.2 Kiinteistöön ei kohdistu muita Rasituksia kuin **liitteenä 5.3** olevasta rasiustodistuksesta ilmenee.

5.3.3 Kiinteistöön ei kohdistu muita Rasitteita, käyttöoikeuksia tai minkäänlaisia muita kolmansien oikeuksia kuin **liitteenä 5.3** olevasta ajantasaisesta ja todenmukaisesta kiinteistörekisteriotteesta ilmenee tai perustuen lakiin tai alemman asteisiin säädöksiin taikka Asemakaavaan.

6 Sitoumukset

6.1 Toiminta Allekirjoituspäivän ja Täytäntöönpanopäivän välillä

6.1.1 Allekirjoituspäivän ja Täytäntöönpanopäivän välisenä aikana Myyjä sitoutuu olemaan tekemättä Kiinteistöä koskien seuraavia toimenpiteitä tai muuta tavanomaisesta poikkeavaa toimenpidettä ilman Ostajan etukäteistä kirjallista suostumusta:

- (a) Kiinteistöä koskevien oikeudenkäyntien, hallinnollisten menettelyiden tai välimiesmenettelyiden aloittaminen tai päättäminen;
- (b) Kiinteistön myynti, vuokraaminen, Rasitteista tai Rasituksista sopiminen tai kiinnittäminen;
- (c) uusien Kiinteistöä koskevien sopimusten (mukaan lukien vuokrasopimusten) tai sitoumusten tekeminen tai sopimusten tai sitoumusten muuttaminen tai päättäminen; tai
- (d) mitä tahansa muuta toimenpidettä, joka saattaisi estää tai haitata täytäntöönpanon edellytysten tai Ostajan Kiinteistölle suunnitteleman kaavoituksen tai rakentamisen toteutumisen.

6.1.2 Kohta 6.1.1 ei kuitenkaan rajoita Myyjän oikeutta tehdä Kiinteistön esirakentamista koskevia urakka- tai louhinta- tai muita liitännäissopimuksia, joilla myönnetään sopijapuolille käyttö- tai otto-oikeuksia edellyttäen, etteivät nämä kolmansien oikeudet jää rasittamaan Kiinteistöä sen jälkeen kun esirakentaminen on saatu valmiiksi.

6.2 Kiinteistön esirakentaminen

6.2.1 Myyjä saattaa kustannuksellaan loppuun Kiinteistön esirakentamisen ennen Täytäntöönpanoa siten, että:

- (a) Ostajan suunnitelmien mukainen rakentaminen **liitteen 6.2** mukaisella loholla I on mahdollista 1.10.2023 lähtien ja rakennuslupa ja muut mahdolliset luvat on mahdollista saada 30.9.2023 mennessä.
- (b) **Liitteen 6.2** mukaisen lohkon II mukainen esirakentaminen valmistuu 31.12.2023 mennessä.
- (c) Voimajohtolinjanalueen rakennustöiden **liitteen 6.2** mukaisella loholla III tulee valmistua viimeistään 31.12.2024.

6.2.2 Myyjä järjestää kustannuksellaan aina kunkin **liitteen 6.2** mukaisen lohkon esirakentamisen valmistuessa sekä voimajohtolinjan rakennustöiden valmistuessa louheen siirron, mahdollisten pilaantuneiden maiden poiston ja vanhojen putkistojen ja kaapeleiden poiston aina kultakin alueelta elleivät Osapuolet toisin kirjallisesti sovi.

6.2.3 Esirakentamisen tai sen osan vastaanottamiseksi Myyjä pitää Ostajalle suorituksen valmistuttua suorituksen tarkastuksen. Sekä Myyjällä että Ostajalla on oikeus pyytää vastaanottotarkastus pidettäväksi kun esirakentamisen kohde on siinä valmiudessa, että mahdollisesti kesken tai suorittamatta olevat työt ehditään suorittaa valmiiksi ennen vastaanottotarkastusta. Pyyntö on tehtävä kirjallisesti. Myyjän on ennen vastaanottotarkastusta varmistettava, että esirakennustyö on

valmis ja täyttää Myyjän ja Ostajan välillä sovitut vaatimukset. Vastaanottotarkastuksessa on todettava onko työntulos sovitusmukainen. Suorittamatta olevat vähäiset viimeistelytyöt eivät estä vastaanottoa, jos niistä ei aiheudu estettä tai haittaa työntuloksen käyttöönnotolle. Tarkastuksesta on pidettävä pöytäkirja.

6.2.4 Ostajalla on oikeus edellyttää Täytäntöönpanoa kohdan 4.1 mukaisesti riippumatta edellä esitetyistä aikamääreistä. Mikäli tämän kohdan 6.2 mukainen esirakentaminen ei ole valmistunut Täytäntöönpanopäivään mennessä, tekemättä jäänyt esirakentaminen huomioidaan lopullisessa kauppakirjassa Myyjän Täytäntöönpanon jälkeisinä velvoitteina.

6.2.5 Myyjällä on oikeus maa-aineksen ottoon, käsittelyyn ja välivarastointiin Kiinteistöllä myös Täytäntöönpanon jälkeen tekemättä jääneen esirakentamisen edellyttämässä laajuudessa Osapuolten yhteistyösopimuksessa sovittuihin tai kirjallisesti muutoin yhdessä sovittaviin korkotasoihin.

6.3 Viranomaisluvut ja liittymät

Ostajalla on tämän Esisopimuksen perusteella oikeus hakea Kiinteistölle rakennettavien rakennusten ja rakennelmien suunnittelua, rakentamista ja käyttöä varten tarvittavia viranomaislupia, mukaan lukien rakennuslupia, toimenpidelupia ja ympäristölupia, sekä tehdä Kiinteistöä koskevia sähkö-, vesi- ja muita liittymissopimuksia. Ostajalla on lisäksi oikeus tehdä Kiinteistöllä tarpeellisia tutkimuksia ja testejä. Ostaja sopii tutkimusten ja testien ajankohdista Myyjän toimeksiannosta esirakentamista tekevän urakoitsijan kanssa.

6.4 Perustettavat rasitteet

Kiinteistölle suunniteltu toiminta edellyttää Rasitteiden perustamista. Ostaja on tunnistanut ainakin tarpeen hulevesiallasta koskevan Rasitteen perustamiselle Myyjän omistamille eteläpuolisille kiinteistöille. Allasta voidaan joutua tarvittaessa suurentamaan nykyisestä muun muassa palovesien pidättämistä varten sekä se joudutaan mahdollisesti vuoraamaan sekä rakentamaan sille portit. Myyjä ja Ostaja laativat erillisen rasitesopimuksen, jolla sovitaan em. oikeuksista ja velvoitteista.

6.5 Varainsiirtovero, kaupanvahvistajan palkkio ja lainhuutokustannukset

6.5.1 Ostaja maksaa varainsiirtoverot, jotka aiheutuvat Kiinteistön siirtymisestä Ostajalle.

6.5.2 Ostaja maksaa Esisopimukseen ja Kiinteistön kauppaan liittyvän kaupanvahvistajan palkkion sekä Kiinteistön lainhuudon hakemiseen liittyvät kustannukset. Myyjä toimittaa mahdolliset lainhuudon hakemisen edellyttämät puuttuvat asiakirjat ilman viivytystä Täytäntöönpanopäivän jälkeen.

6.6 Salassapito

6.6.1 Lukuun ottamatta lain, pörssisääntelyn, muun säädöksen tai toimivaltaisen viranomaisen tai tuomioistuimen määräyksiä, Osapuolten tulee pitää Esisopimuksen muut kuin julkiset osat ja Esisopimukseen liittyvät neuvottelut ja mahdolliset erimielisyydet luottamuksellisina.

6.6.2 Kaikki kauppaan liittyvät tiedotteet ja ilmoitukset kolmansille tai muutoin julkisuuteen edellyttävät, että Osapuolet ovat sopineet niistä etukäteen kirjallisesti.

6.6.3 Lisäksi Ostaja on tämän kohdan 6.6 rajoittamatta oikeutettu antamaan rahoittajilleen tarpeelliseksi katsomiaan tietoja tämän Esisopimuksen sisällöstä.

7 Muut ehdot

7.1 Ilmoitukset

7.1.1 Kaikki Esisopimusta koskevat tai siihen liittyvät ilmoitukset, vaatimukset ja muut tiedonannot tulee tehdä kirjallisesti suomen kielellä ja ne tulee toimittaa lähettipalvelun välityksellä tai sähköpostitse asianomaiselle Osapuolelle alla olevaan osoitteeseen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, joka on ilmoitettu tämän kohdan 7.1 mukaisesti.

7.1.2 Ilmoitukset ja muut tiedonannot katsotaan vastaanotetuiksi asianomaisen Osapuolen toimesta (i) kolmantena (3.) Pankkipäivänä lähetyspäivästä lukien, jos se toimitetaan lähettipalvelun välityksellä, tai (ii) lähetyspäivänä, jos se toimitetaan sähköpostitse, edellyttäen että ilmoitusta lähetyksen epäonnistumisesta ei ole tullut.

Jos Myyjälle:

Lahden kaupunki

osoite: PL 202, 150101 Lahti

tiedoksi: [Nimi]

sähköposti: [Sähköposti]

Jos Ostajalle:

Fazer Makeiset Oy

osoite: PL 4, 00941 Vantaa

tiedoksi: [Nimi]

sähköposti: [Sähköposti]

Ostajalle toimitettavista viesteistä on lähetettävä kopio (jota ei katsota tämän kohdan 7.1 mukaiseksi ilmoitukseksi):

Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy

osoite: PL 333 (Eteläesplanadi 20), 00131 Helsinki

tiedoksi: Matti Lajunen

sähköposti: matti.lajunen@hannessnellman.com

tai muuhun Osapuolen myöhemmin toiselle Osapuolelle kirjallisesti ilmoittamaan osoitteeseen.

7.2 Liitteet

Kaikki liitteet, joihin tässä Esisopimuksessa on viitattu, sisältyvät tähän Esisopimukseen ja muodostavat osan sitä. Mikäli tämän Esisopimuksen sopimustekstin ja liitteiden välillä on ristiriitaisuuksia, sovelletaan tämän Esisopimuksen sopimustekstiä.

7.3 Tulkinta

7.3.1 Se, että Osapuoli on laatinut tai osallistunut tämän Esisopimuksen tai sen ehtojen laatimiseen, ei vaikuta tämän Esisopimuksen tulkintaan kyseisen Osapuolen vahingoksi, vaan Osapuolten katsotaan laatineen Esisopimuksen yhdessä.

7.3.2 Esisopimuksen otsikot ja sisällysluettelo on tarkoitettu ainoastaan Esisopimuksen seuraamisen helpottamiseksi, eikä niillä ole vaikutusta Esisopimuksen määräysten sisältöön tai tulkintaan.

7.4 Osittainen pätemättömyys

Mikäli yksi tai useampi Esisopimuksen ehto on pätemätön tai sitä ei voida panna täytäntöön, Esisopimus on muilta osin edelleen voimassa ja Osapuolia sitova. Rajoittamatta edellä mainittua,

Osapuolet pyrkivät vilpittömässä mielessä neuvottelemaan korvatakseen pätemättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana pidettävän ehdon määräyksellä, joka on lähimpänä alkuperäisen ehdon tarkoitusta ja tämän Esisopimuksen henkeä.

7.5 Muutokset ja oikeuksista luopuminen

7.5.1 Osapuolen päätös jättää käyttämättä tämän Esisopimuksen mukaista oikeutta tai oikeussuojakeinoa tai niiden käytön viivästyminen ei merkitse kyseisestä oikeudesta luopumista, eikä mikään yksittäinen tai osittainen oikeuden tai oikeussuojakeinon käyttäminen estä sen tai muun oikeuden tai oikeussuojakeinon muuta tai myöhempää käyttöä.

7.5.2 Sopimusrikkomuksen tai tämän Esisopimuksen ehtojen laiminlyöntiin liittyvistä oikeuksista luopumisen ei katsota merkitsevän kyseisestä oikeudesta luopumista myöhempien rikkomusten tai laiminlyöntien yhteydessä, eikä sillä ole vaikutusta tämän Esisopimuksen muihin ehtoihin.

7.5.3 Kaikki muutokset tähän Esisopimukseen tai luopuminen tämän Esisopimuksen mukaisista oikeuksista tulee tehdä kirjallisesti, ja ne vaativat molempien Osapuolten allekirjoituksen, tai oikeuksista luovuttaessa oikeuksistaan luopuvan Osapuolen allekirjoituksen.

7.6 Siirtäminen

Tämä Esisopimus sekä tässä mainitut oikeudet ja velvollisuudet ovat sitovia vain Osapuolia kohtaan, eikä niitä voida siirtää kolmansille tai koskemaan kolmansia tahoja. Ostajalla on kuitenkin oikeus Myyjää kuulematta siirtää tämä Esisopimus Ostajan määräämälle Ostajan kanssa samaan konserniin kuuluvalla toisella yhtiöllä ja Myyjän on ryhdyttävä siirron edellyttämiin toimiin.

7.7 Voimassaolo

Tämä Esisopimus on voimassa enintään kaksi (2) vuotta siitä kun kohdan 6.2 mukainen esirakentaminen on saatettu loppuun ja lakkaa automaattisesti olemasta voimassa heti, kun Täytäntöönpano on tapahtunut. Mikäli edellä mainittuna viimeisenä voimassaolopäivänä on vireillä valitus, joka estää Täytäntöönpanon, pysyy Esisopimus kuitenkin voimassa kunnes kuusikymmentä (60) päivää on kulunut valitusta koskevan päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Esisopimuksen lakkaamisesta huolimatta kohdat 6.6 (*Salassapito*) 7.1 (*Ilmoitukset*) 7.8 (*Sovellettava laki*) ja 7.9 (*Välimiesmenettely*) säilyvät voimassa.

7.8 Sovellettava laki

Tähän Esisopimukseen ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta lainvalintaa koskevia sääntöjä.

7.9 Välimiesmenettely

Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki, ja välimiesmenettelyn kieli on suomi.

7.10 Sopimuskappaleet

Tämä Esisopimus on tehty kolme (3) samanasaisena kappaleena, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

Helsingissä [•].[•].2022

LAHDEN KAUPUNKI

Nimi:

Asema:

Nimi:

Asema:

FAZER MAKEISET OY

Nimi:

Asema:

Nimi:

Asema:

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [Nimi] Myyjän edustajana ja [Nimi] Ostajan edustajana ovat allekirjoittaneet tämän Esisopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 ja 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä [•].[•].2022

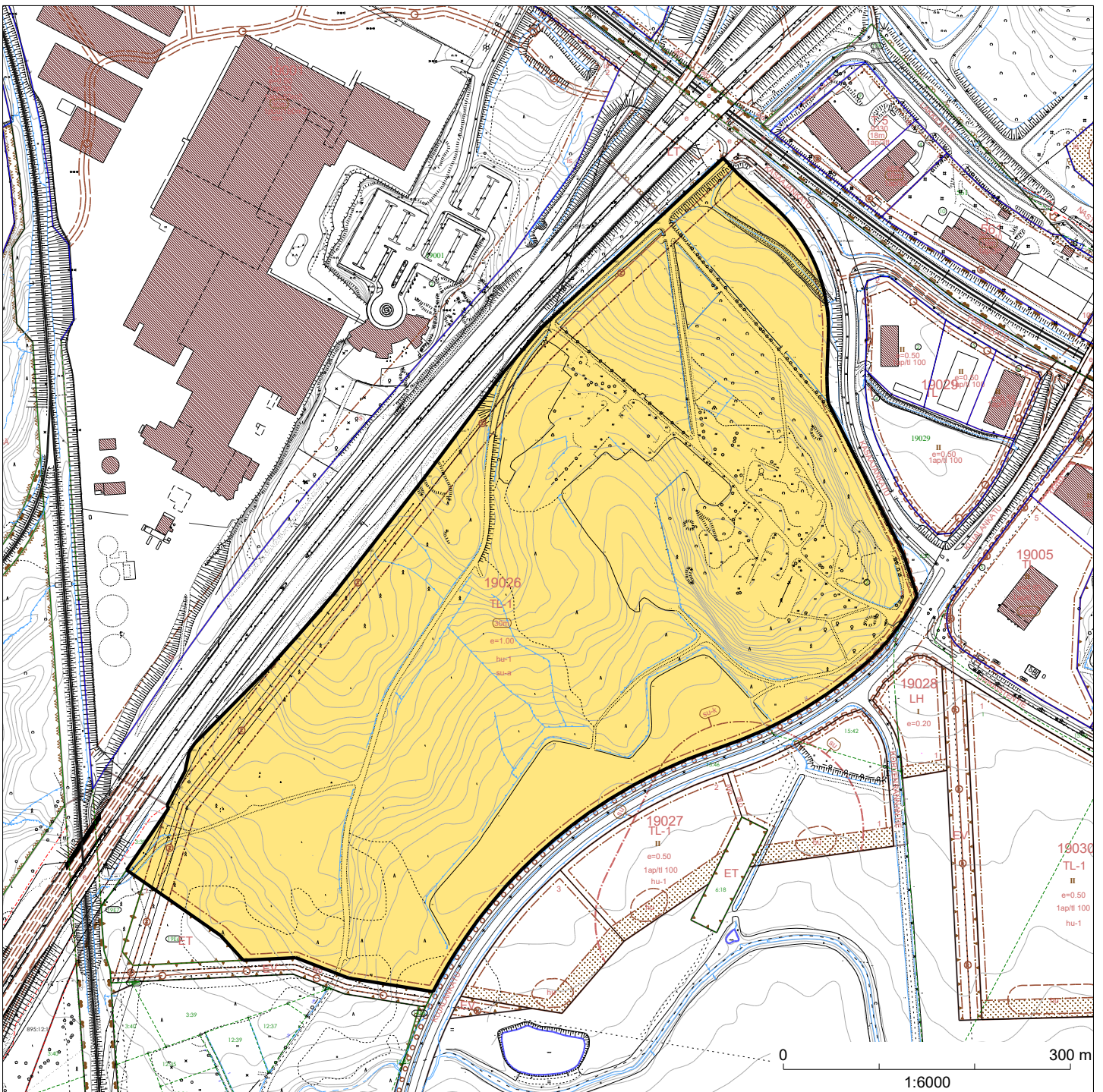
[Nimi]

kaupanhahvistaja, kaupanhahvistajan tunnus:



Liite (A)

Kartta



Kiinteistön kauppakirja

[•].[•].2022

seuraavien osapuolten välillä

Lahden kaupunki

Myyjä

ja

Fazer Makeiset Oy

Ostaja

LIITE (B) – Luonnos Kiinteistön kauppakirjasta

TAUSTA JA TARKOITUS	5
1 Määritelmät.....	5
2 Kauppa	6
2.1 Kiinteistön myynti ja osto.....	6
2.2 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen.....	6
2.3 Irtain omaisuus ja siirtyvät sopimukset	6
3 Kauppahinta ja sen maksaminen.....	6
3.1 Kauppahinta ja sen määrittely	6
3.2 Kauppahinnan maksaminen ja muut maksut	6
3.3 Viivästyskorko	7
4 Tulojen ja kulujen kohdentaminen.....	7
5 Kaupan täytäntöönpano	7
5.1 Aika ja paikka	7
5.2 Toimenpiteet kaupan täytäntöönpanon yhteydessä	7
5.2.1 Ostajan toimenpiteet.....	7
5.2.2 Myyjän toimenpiteet	8
6 Myyjän Vakuutukset.....	8
6.1 Kohteen tarkastus ja Luovutetun Materiaalin läpikäynti.....	8
6.2 Myyjän Vakuutukset	8
6.3 Myyjä	8
6.4 Kiinteistö	8
6.5 Ympäristö	8
6.6 Sopimukset.....	8
6.7 Työntekijät.....	9
6.8 Verot	9
6.9 Oikeudenkäynnit, viranomaiset ja lakien noudattaminen	9
6.10 Annetut tiedot	10
7 Korvausvelvollisuus	10
7.1 Myyjän korvausvelvollisuus	10
7.2 Vastuunrajoitus.....	10
8 Sitoumukset	10
8.1 [Kiinteistön esirakentaminen.....	10
8.2 Perustettavat rasitteet.....	11
8.3 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen tontille	11
8.4 Vesi-, viemäri- ja lämpöjohtoverkkojen rakentaminen ja niihin liittyminen.....	11
8.5 Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapito	11
8.6 Varainsiirtovero, kaupanvahvistajan palkkio ja lainhuutokustannukset	11
8.7 Salassapito	12
8.8 Rakentamisvelvollisuus ja sopimussakko	12
9 Muut ehdot.....	12
9.1 Ilmoitukset	12
9.2 Liitteet.....	13
9.3 Tulkinta	13
9.4 Osittainen pätemättömyys	13
9.5 Muutokset ja oikeuksista luopuminen.....	13
9.6 Kauppakirjan siirtäminen	14

LIITE (B) – Luonnos Kiinteistön kauppakirjasta

9.7	Sovellettava laki	14
9.8	Välimesmenettely	14
9.9	Sopimuskappaleet	14

LIITE (B) – Luonnos Kiinteistön kauppakirjasta

Liitteet

Liite 1.8

Luovutettu Materiaali

Liite 6.4

Lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote

[Liite 8.1

Lohkot]

Tämä kauppakirja ("**Kauppakirja**") on allekirjoitettu [*Päiväys*] seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **LAHDEN KAUPUNKI**, suomalainen kunta (y-tunnus 0149669-3) ("**Myyjä**"); ja
- (2) **[FAZER MAKEISET OY**, Suomen lain mukaan perustettu osakeyhtiö (y-tunnus 0728786-8), jonka kotipaikka on Vantaa]¹ ("**Ostaja**").

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

TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Myyjä on Lahdessa, Kujalankadun ja Kasaajankadun rajaaman 341 717 neliömetrin tontin, jonka kiinteistötunnus on 398-19-26-2 ("**Kiinteistö**"), lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin rekisteröity omistaja.
- (B) Osapuolet ovat [●].[●].202[●] allekirjoittaneet Kiinteistöä koskevan kiinteistön kaupan esisopimuksen, joka lakkaa tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.
- (C) Myyjä haluaa myydä Kiinteistön Ostajalle ja Ostaja haluaa ostaa Kiinteistön Myyjältä tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Osapuolet sopivat täten seuraavaa:

1 Määritelmät

Tässä Kauppakirjassa, ellei nimenomaisesti ole muuta todettu tai asiayhteydestä muuta ilmene, (i) suurilla alkukirjaimilla alkavilla seuraavilla käsitteillä on seuraavat merkitykset, (ii) yksikössä olevat sanat sisältävät myös monikkomuodon ja päinvastoin, (iii) viittaukset liitteisiin, kohtiin ja alakohtiin ovat viittauksia tämän Kauppakirjan liitteisiin, kohtiin ja alakohtiin, (iv) ilmaisuja "mukaan lukien" ja "sisältäen" katsotaan seuraavan ilmaisu "rajoittumatta" ja (v) viittaus mihin tahansa sopimukseen, asiakirjaan tai lakiin on aina viittaus siihen kulloinkin voimassa olevine muutoksineen ja täydennyksineen.

- 1.1 "**Allekirjoituspäivä**" tarkoittaa tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivää.
- 1.2 "**Arvonlisäverolaki**" tarkoittaa arvonlisäverolakia (1501/1993, muutoksineen).
- 1.3 "**Hinnanalennus**" on määritelty kohdassa 7.1.1.
- 1.4 "**Kauppahinta**" on määritelty kohdassa 3.1.
- 1.5 "**Kauppakirja**" tarkoittaa tätä kiinteistön kauppakirjaa liitteineen.
- 1.6 "**Kiinteistö**" on määritelty tausta ja tarkoitus kohdassa (A).
- 1.7 "**Kulut**" on määritelty kohdassa 4.
- 1.8 "**Luovutettu Materiaali**" tarkoittaa **liitteen 1.8** mukaista materiaalia, joka on toimitettu Ostajalle ja Ostajan **liitteestä 1.8** ilmeneviä due diligence -tarkastuksensa yhteydessä esittämiä kysymyksiä ja Myyjän vastauksia.
- 1.9 "**Myyjä**" on määritelty kohdassa (1).
- 1.10 "**Myyjän Vakuutukset**" tarkoittavat kohdan 6 mukaisia Myyjän antamia vakuutuksia.

¹ Tai Ostajan määräämä Ostajan kanssa samaan konserniin kuuluva toinen yhtiö

- 1.11 ”**Osapuoli**” on määritelty kohdan (1) jälkeen.
- 1.12 ”**Ostaja**” on määritelty kohdassa (1).
- 1.13 ”**Pankkipäivä**” tarkoittaa päivää (pois lukien lauantai ja sunnuntai), jolloin pankit ovat yleisesti auki Suomessa.
- 1.14 ”**Rasite**” tarkoittaa rekisteröityä, sopimuksenvaraista tai lainsäädäntöön perustuvaa kiinteistöön kohdistuvaa oikeutta, joka on perustettu toisen kiinteistön hyväksi pysyvästi tai määräajaksi, ja joka palvelee oikeutetun kiinteistön käyttöä (mukaan lukien salaiset rasitteet ja yhteisjärjestelyt).
- 1.15 ”**Rasitus**” tarkoittaa kiinnitystä (mukaan lukien yritys kiinnitys), käyttöoikeutta, erityistä oikeutta, panttia, omistusoikeuden pidätystä, tai mitä tahansa vakuusoikeutta, joka on kenen tahansa henkilön velvollisuuden vakuutena, tai kolmannen osapuolen etuosto-oikeutta, lunastusoikeutta, optio-oikeutta tai muuta vastaavaa oikeutta.
- 1.16 ”**Tulot**” tarkoittavat kohdassa 4 määriteltyjä tuloja.
- 1.17 ”**Täytäntöönpano**” tarkoittaa Kiinteistöä koskevan kaupan täytäntöönpanoa kohdan 5 mukaisesti.
- 1.18 ”**Täytäntöönpanopäivä**” tarkoittaa Allekirjoituspäivää.
- 1.19 ”**Vahingot**” on määritelty kohdassa 7.
- 1.20 ”**Verot**” tarkoittavat kaikkia tulo-, arvonlisä-, varainsiirto- ja kiinteistö- sekä muita veroja sisältäen veronlisäykset ja -korotukset sekä korot.

2 Kauppa

2.1 Kiinteistön myynti ja osto

Myyjä myy ja Ostaja ostaa Kiinteistön tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti Täytäntöönpanopäivänä.

2.2 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu Kiinteistöön siirtyy Myyjältä Ostajalle Täytäntöönpanopäivänä sen jälkeen, kun Ostaja on maksanut Kauppahinnan kohdan 3.2.1 mukaisesti ja Osapuolet ovat allekirjoittaneet ja kaupanvahvistaja on vahvistanut Kauppakirjan.

2.3 Irtain omaisuus ja siirtyvät sopimukset

Irtainta omaisuutta ei siirry osana tätä kauppaa, Osapuolten välillä ei ole tehty erillistä sopimusta irtaimen omaisuuden siirtymisestä, eikä Kauppahintaa makseta osaksikaan irtaimesta omaisuudesta.

3 Kauppahinta ja sen maksaminen

3.1 Kauppahinta ja sen määrittely

Kiinteistöstä maksettava kauppahinta on yhteensä kuusimiljoonaa neljäsataayhdeksänkymmentäkaksituhatta kuusisataakaksikymmentäkolme (6.492.623) euroa. (”**Kauppahinta**”).

3.2 Kauppahinnan maksaminen ja muut maksut

- 3.2.1 Ostaja maksaa Täytäntöönpanopäivänä Kauppahinnan seuraavalle Myyjän tilille:

Pankki: [●]

IBAN: [●]

SWIFT/BIC: [●]

3.3 Viivästyskorko

Kaikkiin tämän Kauppakirjan mukaisiin maksuihin sovelletaan viivästyskorkoa, joka lasketaan kertyväksi kyseisen maksun eräpäivästä maksun vastaanottamispäivään saakka ja joka vastaa 12 kuukauden (per annum) EURIBOR-korkoa (Euroopan keskuspankin kyseisenä eräpäivänä ilmoittaman korkokannan mukaisesti) lisättynä kahdeksalla (8) prosenttiyksiköllä.

4 Tulojen ja kulujen kohdentaminen

4.1.1 Elleivät Osapuolet ole toisin kirjallisesti sopineet, kaikki Kiinteistöä koskevat kulut, Verot ja muut kustannukset ("**Kulut**") sekä Kiinteistöön liittyvät vuokrat ja muut tuotot ja saatavat ("**Tulot**") jaetaan Myyjän ja Ostajan välillä seuraavasti:

- (a) Myyjä saa hyväkseen Täytäntöönpanopäivänä tai sitä ennen syntyneet tai kertyneet Tulot riippumatta siitä, milloin tällainen Tuloihin liittyvä maksu on vastaanotettu, ja Myyjä on vastuussa Kuluista, jotka koskevat Täytäntöönpanopäivää tai sitä edeltävää aikaa.
- (b) Ostaja on vastuussa Kuluista, jotka koskevat Täytäntöönpanopäivän jälkeistä aikaa, ja saa hyväkseen Täytäntöönpanopäivän jälkeen syntyneet tai kertyneet Tulot.

4.1.2 Edellä esitetystä poiketen kohdan 8.1 mukaisten maa-ainesten myynnistä saatavat Tulot saa Myyjä ja niistä kertyneistä Kuluista vastaa Myyjä Täytäntöönpanopäivästä riippumatta.

4.1.3 Osapuoli tilittää viipymättä toiselle Osapuolelle virheellisesti vastaanottamansa Tulon ja maksaa sille kuuluvan Kulun. Mikä tahansa tämän kohdan 4 mukainen maksu katsotaan erääntyneeksi kymmenen (10) Pankkipäivän kuluessa siitä, kun Osapuoli on saanut toiselta Osapuolelta kirjallisen ilmoituksen.

5 Kaupan täytäntöönpano

5.1 Aika ja paikka

Tämän Kauppakirjan mukainen Täytäntöönpano tapahtui Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy:n tiloissa osoitteessa Eteläesplanadi 20, Helsinki Allekirjoituspäivänä klo [10] alkaen ("**Täytäntöönpanopäivä**").

5.2 Toimenpiteet kaupan täytäntöönpanon yhteydessä

Kaikkien Täytäntöönpanon yhteydessä vaadittavien alla kohdissa 5.2.1 ja 5.2.2 lueteltujen toimenpiteiden katsotaan tapahtuneen samanaikaisesti eikä Täytäntöönpanon katsota tapahtuneen ennen kuin Osapuolet ovat toteuttaneet kaikki alla kohdissa 5.2.1 ja 5.2.2 luetellut toimenpiteet siten, että niiden toteuttaminen on todennettavissa asiakirjoista.

5.2.1 Ostajan toimenpiteet

Täytäntöönpanon yhteydessä Täytäntöönpanopäivänä Ostaja:

- (a) maksoi Kauppahinnan Myyjälle kohdan 3.2.1 mukaisesti ja;
- (b) [muu toimenpide].

5.2.2 Myyjän toimenpiteet

Täytäntöönpanon yhteydessä Täytäntöönpanopäivänä Myyjä:

- (a) esitti Ostajalle Myyjän toimivaltaisen toimielimen päätöksen Kiinteistön kauppaa koskien;
- (b) [muu toimenpide]

6 Myyjän Vakuutukset

6.1 Kohteen tarkastus ja Luovutetun Materiaalin läpikäynti

Ostaja ja tämän ammattimaiset neuvonantajat ovat ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista perehtyneet Kiinteistöön, vierailleet Kiinteistöllä sekä saaneet Myyjältä Luovutetun Materiaalin mukaisen materiaalin ja vastaukset esittämiinsä kysymyksiin.

6.2 Myyjän Vakuutukset

Myyjä antaa Ostajalle Täytäntöönpanopäivänä kohdissa 6.3–6.10 annetut vakuutukset ("**Myyjän Vakuutukset**").

6.3 Myyjä

Myyjällä on toimivalta ja kelpoisuus tehdä tämä Kauppakirja ja toimeenpanna tämä Kauppakirja, ja Myyjä on saanut kaikki tämän Kauppakirjan solmimiseen tarvittavat hyväksynnät ja valtuutukset ja Kauppakirjaa koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman. Tämä Kauppakirja on Myyjää sitova sekä täytäntöönpantavissa ehtojensa mukaisesti.

6.4 Kiinteistö

6.4.1 Myyjä on Kiinteistön tosiasiallinen ja rekisteröity omistaja **liitteenä 6.4** olevan lainhuutotodistuksen mukaisesti ja sillä on rajoittamaton omistusoikeus Kiinteistöön ainesosineen ja tarpeistoineen pois lukien kohdan 8.1 mukaista esirakentamista varten Myyjän ennen Täytäntöönpanoa tekemien urakka- ja louhintasopimusten mukainen louhe.

6.4.2 Kiinteistöön ei kohdistu muita Rasituksia kuin **liitteenä 6.4** olevasta rasiustodistuksesta ilmenee. Kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä Täytäntöönpanopäivänä.

6.4.3 Kiinteistöön ei kohdistu muita Rasitteita, käyttöoikeuksia tai minkäänlaisia muita kolmansien oikeuksia kuin **liitteenä 6.4** olevasta ajantasaisesta ja todenmukaisesta kiinteistörekisteriotteesta ilmenee tai perustuen lakiin tai alemman asteisiin säädöksiin taikka kaavoitukseen.

6.5 Ympäristö

6.5.1 Myyjä on esittänyt käytettävissä olevat tiedot Kiinteistöllä harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä Kiinteistöllä mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.

6.5.2 Kiinteistön maaperä tai pohjavesi ei ole pilaantunut tai edellytä puhdistustoimenpiteitä.

6.6 Sopimukset

Kiinteistöön ei liity voimassa olevia sopimuksia tai sitoumuksia (kirjallisia tai suullisia), jotka siirtyisivät Ostajalle.

6.7 Työntekijät

Kiinteistön kaupan myötä Ostajalle ei siirry työntekijöitä tai työntekijöihin liittyviä vastuita.

6.8 Verot

- 6.8.1 Myyjä on maksanut kaikki Kiinteistöön liittyvät Verot asianmukaisesti veroviranomaisille sekä jättänyt kaikki asianmukaiset veroilmoitukset oikea-aikaisesti.
- 6.8.2 Veroviranomaiset eivät ole myöntäneet Myyjälle Kiinteistöön liittyen pidennystä Verojen määräämistä tai perimistä koskeviin määräaikoihin tai luopuneet Verojen määräämisestä tai perimisestä.
- 6.8.3 Ostajalla ei ole tai tule olemaan velvollisuutta maksaa Täytäntöönpanopäivää edeltävään aikaan perustuvia ja kohdistuvia Kiinteistöön liittyviä Veroja muilta osin kuin miten ne on huomioitu Ostajan vastuina kohdan 4 mukaisesti.
- 6.8.4 Myyjää koskevia Kiinteistöön liittyviä verotarkastuksia ei ole vireillä eikä ole tulossa vireille, eikä mitään Veroja ole vaadittu maksettavaksi tehtyjen verotarkastusten perusteella.
- 6.8.5 Myyjä ei ole tehnyt Arvonlisäverolain 119 §:n mukaisia kiinteistöinvestointeja, joihin liittyvä arvonlisäverolain 120 §:ssä tarkoitettu tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyisi Ostajalle.
- 6.8.6 Kiinteistöön kohdistuvaa kiinteistöveroa ei tulla oikaisemaan Täytäntöönpanopäivään tai sitä edeltävään aikaan liittyen.

6.9 Oikeudenkäynnit, viranomaiset ja lakien noudattaminen

- 6.9.1 Myyjä ei ole Täytäntöönpanopäivänä osallisena missään Kiinteistöön liittyvässä oikeudenkäynnissä, välimiesmenettelyssä, hallintoprosessissa tai muussa vastaavassa menettelyssä, eikä Myyjän tiedossa ole minkään tällaisen menettelyn vireille tulon tai vaatimuksen esittämisen uhkaa tai perustetta tällaisen vireille tulolle.
- 6.9.2 Myyjä (Kiinteistön osalta), ei Täytäntöönpanopäivänä riko pakottavia lakeja, asetuksia, viranomaismääräyksiä, säännöksiä, direktiivejä tai tuomioistuimen taikka viranomaisen velvoittavia päätöksiä, eikä Myyjä ole saanut ilmoitusta tällaisesta.
- 6.9.3 Myyjä on noudattanut kaikkia soveltuvia Suomen lakien mukaisia oikeudellisia ja säädännäisiä vaatimuksia koskien kaikkia korruption, rahanpesun sekä lahjonnan vastaisia lakeja.
- 6.9.4 Myyjä ei ole tehnyt, valtuuttanut tai luvannut mitään korvausta, etua, lahjusta, alennusta tai muuta arvoa vastaanottajalle sisältävää asiaa millekään valtiolliselle, alueelliselle tai kunnalliselle viranomaiselle laitokselle tai edustajalle, mukaan lukien poliittiset puolueet, vaikuttaakseen tällaisen tahon tekemään toimeen tai päätökseen soveltuvan lainsäädännön vastaisesti.
- 6.9.5 Myyjä ei tiedä tai sillä ole syytä epäillä, että tämän kaupan mukaisia varoja käytettäisiin laittomiin tarkoituksiin kuten rahanpesuun tai huumekauppaan.
- 6.9.6 Myyjä tai sen läheistahot tai sen tai niiden johtajat, virkamiehet, agentit tai muut edustamiseen oikeutetut ei toimi sellaisen tahon puolesta, joka esiintyy Yhdysvaltojen (mukaan lukien U.S. Department of Treasury, Office of Foreign Assets Control, U.S. Department of Commerce, Buyer of Industry and Security tai U.S State Department of Commerce, Bureau of Industry and Security), EU:n tai YK:n pakotelistoilla tai vastaavilla rajoituslistoilla tai niiden tai niiden viranomaisten asettamien pakotteiden kohteena, eivätkä ne ole muutenkaan sellaisia tahoja, joiden kanssa Ostajan tai sen läheistahojen olisi kiellettyä toimia lain perusteella.

6.9.7 Myyjä ei ole saanut Kiinteistöön liittyen valtion tai kunnan avustusta tai tukea, joka tulisi maksaa takaisin Kiinteistön kaupan seurauksena.

6.10 Annetut tiedot

Luovutettu Materiaali on oikein ja totuudenmukaista, eikä sisällä harhaanjohtavaa tietoa. Myyjä ei ole jättänyt kertomatta Ostajalle mitään sellaista tietoa, jolla Myyjän olisi pitänyt objektiivisesti arvioiden ymmärtää olevan merkitystä tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan tai Kauppahinnan osalta.

7 Korvausvelvollisuus

7.1 Myyjän korvausvelvollisuus

7.1.1 Jos Myyjä rikkoo tässä Kauppakirjassa annettuja Myyjän Vakuutuksia tai muita ehtoja, korvaa Myyjä, tässä kohdassa 7 määritellyt vastuunrajoitukset huomioon ottaen, Ostajalle rikkomuksesta tosiasiallisesti aiheutuneen vahingon (sisältäen kohtuulliset selvittely ja oikeudellisten neuvonantajien kulut) ("**Vahingot**") alentamalla Kauppahintaa summalla, joka vastaa Ostajalle rikkomuksesta tosiasiallisesti aiheutuneen Vahingon määrää ("**Hinnanalennus**"). Vahinkojen ylittäessä Kauppahinnan määrän korvaa Myyjä ylimenevän osan sopimusperusteisena vahingonkorvauksena.

7.2 Vastuunrajoitus

Ostaja ei vastaa miltään osin epäsuorista tai välillisistä vahingoista (mukaan lukien liikevaihdon, liiketulon tai goodwill-arvon menetys tai sopimussakot) taikka ehdollisista veloista tai vastuista. Ostajan kokonaisvastuu tämän Kauppakirjan ehtojen rikkomisesta on rajoitettu Kauppahinnan määrään.

8 Sitoumukset

8.1 Kiinteistön esirakentaminen

8.1.1 Myyjä saattaa kustannuksellaan loppuun Kiinteistön esirakentamisen siten, että:

- (a) Ostajan suunnitelmien mukainen rakentaminen **liitteen 8.1** mukaisella lohkolla I on mahdollista 1.10.2023 lähtien ja rakennuslupa ja muut mahdolliset luvat on mahdollista saada 30.9.2023 mennessä.
- (b) **Liitteen 8.1** mukaisen lohkon II mukainen esirakentaminen valmistuu 31.12.2023 mennessä.
- (c) Voimajohtolinjan alueen rakennustöiden **liitteen 8.1** mukaisella lohkolla III tulee valmistua viimeistään 31.12.2024.

8.1.2 Myyjä järjestää kustannuksellaan aina kunkin **liitteen 8.1** mukaisen lohkon esirakentamisen valmistuessa sekä voimajohtolinjan rakennustöiden valmistuessa maa-ainesten siirron, mahdollisten pilaantuneiden maiden poiston ja vanhojen putkistojen ja kaapeleiden poiston aina kultakin alueelta elleivät Osapuolet toisin kirjallisesti sovi.

8.1.3 Esirakentamisen tai sen osan vastaanottamiseksi Myyjä pitää Ostajalle suorituksen valmistuttua suorituksen tarkastuksen. Sekä Myyjällä että Ostajalla on oikeus pyytää vastaanottotarkastus pidettäväksi kun esirakentamisen kohde on siinä valmiudessa, että mahdollisesti kesken tai suorittamatta olevat työt ehditään suorittaa valmiiksi ennen vastaanottotarkastusta. Pyyntö on tehtävä kirjallisesti. Myyjän on ennen vastaanottotarkastusta varmistettava, että esirakennustyö on

8.7 Salassapito

- 8.7.1 Lukuun ottamatta lain, pörssisääntelyn, muun säädöksen tai toimivaltaisen viranomaisen tai tuomioistuimen määräyksiä, Osapuolten tulee pitää Kauppakirjan muut kuin julkiset osat ja Kauppakirjaan liittyvät neuvottelut ja mahdolliset erimielisyydet luottamuksellisina.
- 8.7.2 Kaikki kauppaan liittyvät tiedotteet ja ilmoitukset kolmansille edellyttävät, että Osapuolet ovat sopineet niistä etukäteen kirjallisesti.
- 8.7.3 Lisäksi Ostaja on tämän kohdan 8.7 rajoittamatta oikeutettu (a) antamaan rahoittajilleen tarpeelliseksi katsomiaan tietoja tämän Kauppakirjan sisällöstä, (b) hakemaan lainhuutoa Kiinteistöön Maanmittauslaitokselta ja (c) käyttämään Kiinteistöä koskevaa tietoa Täytäntöönpanon jälkeen.

8.8 Rakentamisvelvollisuus ja sopimussakko

- 8.8.1 Ostaja sitoutuu rakentamaan Kiinteistölle voimassaolevan asemakaavan salliman tuotantolaitoksen siten, että rakennusvalvontaviranomaiset ovat suorittaneet osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä kun tämä Kauppakirja on allekirjoitettu ja Kiinteistö on tämän Kauppakirjan mukaisesti esirakennettu.
- 8.8.2 Ostajan tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Ostaja vastaa rakennusten perustamistavasta.
- 8.8.3 Myyjä voi ennen rakentamisajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa mainittua rakentamisaikaa. Jos hakemusta ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen rakentamisajan päättymistä voi myyjä jatkaa mainittua rakentamisaikaa myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä perustellusta hakemuksesta.
- 8.8.4 Mikäli Ostaja ei ole täyttänyt määrättyä rakentamisvelvollisuuttaan tai rakentamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja on Ostaja velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona vuosittain viisi (5) prosenttia Kauppahinnasta. Myyjä perii sopimussakkoa takautuvasti puolivuositain niin kauan, kunnes Ostaja on kirjallisesti ilmoittanut Myyjälle rakentamisvelvoitteen täyttämisestä, kuitenkin enintään kahdenkymmenen (20) vuoden ajan.
- 8.8.5 Mikäli Ostaja luovuttaa Kiinteistön rakentamattomana edelleen muulle kuin Myyjän hyväksymälle luovutuksensaajalle on Ostaja velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona Kauppahinnan määrän. Ostajalla on tästä poiketen oikeus luovuttaa Kiinteistö rakentamattomana, ilman velvoitetta maksaa sopimussakkoa tai hankkia Myyjän hyväksyntää, Ostajan konserniin kuuluvalla yhtiöllä tai rahoitusyhtiöllä (mukaan lukien rahoitusyhtiön omistama yhtiö) edellyttäen, että luovutuksensaaja sitoutuu noudattamaan tämän Kauppakirjan ehtoja.

9 Muut ehdot

9.1 Ilmoitukset

- 9.1.1 Kaikki Kauppakirjaa koskevat tai siihen liittyvät ilmoitukset, vaatimukset ja muut tiedonannot tulee tehdä kirjallisesti suomen kielellä ja ne tulee toimittaa lähettipalvelun välityksellä tai sähköpostitse asianomaiselle Osapuolelle alla olevaan osoitteeseen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, joka on ilmoitettu tämän kohdan 9.1 mukaisesti.
- 9.1.2 Ilmoitukset ja muut tiedonannot katsotaan vastaanotetuiksi asianomaisen Osapuolen toimesta (i) kolmantena (3.) Pankkipäivänä lähetyspäivästä lukien, jos se toimitetaan lähettipalvelun

välityksellä, tai (ii) lähetyspäivänä, jos se toimitetaan sähköpostitse, edellyttäen että ilmoitusta lähetyksen epäonnistumisesta ei ole tullut.

Jos Myyjälle:

Lahden kaupunki

osoite: PL 202, 150101

tiedoksi: [Nimi]

sähköposti: [Sähköposti]

Jos Ostajalle:

Fazer Makeiset Oy

osoite: PL 4, 00941 Vantaa

tiedoksi: [Nimi]

sähköposti: [Sähköposti]

Ostajalle toimitettavista viesteistä on lähetettävä kopio (jota ei katsota tämän kohdan 9.1 mukaiseksi ilmoitukseksi):

Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy

osoite: PL 333 (Eteläesplanadi 20), 00131 Helsinki

tiedoksi: Matti Lajunen

sähköposti: matti.lajunen@hannessnellman.com

tai muuhun Osapuolen myöhemmin toiselle Osapuolelle kirjallisesti ilmoittamaan osoitteeseen.

9.2 Liitteet

Kaikki liitteet, joihin tässä Kauppakirjassa on viitattu, sisältyvät tähän Kauppakirjaan ja muodostavat osan sitä. Mikäli tämän Kauppakirjan sopimustekstin ja liitteiden välillä on ristiriitaisuuksia, sovelletaan tämän Kauppakirjan sopimustekstiä.

9.3 Tulkinta

9.3.1 Se, että Osapuoli on laatinut tai osallistunut tämän Kauppakirjan tai sen ehtojen laatimiseen, ei vaikuta tämän Kauppakirjan tulkintaan kyseisen Osapuolen vahingoksi, vaan Osapuolten katsotaan laatineen Kauppakirjan yhdessä.

9.3.2 Kauppakirjan otsikot ja sisällysluettelo on tarkoitettu ainoastaan Kauppakirjan seuraamisen helpottamiseksi, eikä niillä ole vaikutusta Kauppakirjan määräysten sisältöön tai tulkintaan.

9.4 Osittainen pätemättömyys

Mikäli yksi tai useampi Kauppakirjan ehto on pätemätön tai sitä ei voida panna täytäntöön, Kauppakirja on muilta osin edelleen voimassa ja Osapuolia sitova. Rajoittamatta edellä mainittua, Osapuolet pyrkivät vilpittömässä mielessä neuvottelemaan korvataksaan pätemättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana pidettävän ehdon määräyksellä, joka on lähimpänä alkuperäisen ehdon tarkoitusta ja tämän Kauppakirjan henkeä.

9.5 Muutokset ja oikeuksista luopuminen

9.5.1 Jollei toisin määrätä, kaikki tämän Kauppakirjan mukaiset täyttämättä jääneet velvoitteet pysyvät voimassa kaupan Täytäntöönpanosta huolimatta.

9.5.2 Osapuolen päätös jättää käyttämättä tämän Kauppakirjan mukaista oikeutta tai oikeussuojakeinoa tai niiden käytön viivästyminen ei merkitse kyseisestä oikeudesta luopumista, eikä mikään

yksittäinen tai osittainen oikeuden tai oikeussuojakeinon käyttäminen estä sen tai muun oikeuden tai oikeussuojakeinon muuta tai myöhempää käyttöä.

9.5.3 Sopimusrikkomuksen tai tämän Kauppakirjan ehtojen laiminlyöntiin liittyvistä oikeuksista luopumisen ei katsota merkitsevän kyseisestä oikeudesta luopumista myöhempien rikkomusten tai laiminlyöntien yhteydessä, eikä sillä ole vaikutusta tämän Kauppakirjan muihin ehtoihin.

9.5.4 Kaikki muutokset tähän Kauppakirjaan tai luopuminen tämän Kauppakirjan mukaisista oikeuksista tulee tehdä kirjallisesti, ja ne vaativat molempien Osapuolten allekirjoituksen, tai oikeuksista luovuttaessa oikeuksistaan luopuvan Osapuolen allekirjoituksen.

9.6 Kauppakirjan siirtäminen

Tämä Kauppakirja sekä tässä mainitut oikeudet ja velvollisuudet ovat sitovia vain Osapuolia kohtaan, eikä niitä voida siirtää kolmansille tai koskemaan kolmansia tahoja. Ostajalla on kuitenkin oikeus Myyjää kuulematta siirtää tämän Kauppakirjan mukaiset saatavat rahoittajilleen.

9.7 Sovellettava laki

Tähän Kauppakirjaan ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta lainvalintaa koskevia sääntöjä.

9.8 Välimiesmenettely

Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki, ja välimiesmenettelyn kieli on suomi.

9.9 Sopimuskappaleet

Tämä Kauppakirja on tehty kolmena (3) samanasaisena kappaleena, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

Helsingissä [Päiväys]

LAHDEN KAUPUNKI

Nimi:

Asema:

Nimi:

Asema:

FAZER MAKEISET OY

Nimi:

Asema:

Nimi:

Asema:

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [Nimi] Myyjän edustajana ja [Nimi] Ostajan edustajana 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.

Helsingissä [Päiväys]

[Nimi]

kaupanhahvistaja, kaupanhahvistajan tunnus:

Liite 6.2
Lohkot

Lohko 3
Linja-alue
n. 3,1 ha

19
KUJALA

Lohko 1
n. 23,8 ha

Lohko 2
n. 7,3 ha

19026
TL-1
30m
e=1.00
hu-1
su-a

su-k

ET

EV

