

**KAUPPAKIRJA**

**SOTKAMON KUNNAN**

**Myyjänä**

ja

**SOTKAN VOIMA OY:N**

**Ostajana**

välillä

koskien

**SOTKAMON KUNNAN**

**LÄMPÖLIIKETOIMINTAA**

**[PVM]**

## SISÄLLYSLUETTELO

LIITTEET	3
1 OSAPUOLET	4
2 TAUSTA JA TARKOITUS	4
3 MÄÄRITELMÄT	4
4 KAUPPA JA KAUPAN KOHDE	5
4.1 Kaupan kohde	5
4.2 Käyttöomaisuus	5
4.3 Rakennukset ja rakennelmat	6
4.4 Sopimukset	6
4.5 Luvat ja lisenssit	6
4.6 Asiakirja-aineisto	6
4.7 Muu Liiketoimintaan kuuluva omaisuus	7
4.8 Velat ja vastuut	7
4.9 Kaupan kohteeseen kuulumattomat erät	7
5 TULOJEN JA KULUJEN JAKO	7
6 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN	8
6.1 Kauppahinta	8
6.2 Lisäkauppahinta	8
7 ARVONLISÄVERO	8
8 KAUPAN VOIMAANTULO JA OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN	8
9 LIIKETOIMINNAN VAKUUTTAMINEN	8
10 KAUPAN KOHTEEN KUNTO JA KAUPAN KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN	8
11 MYYJÄN VAKUUTUKSET	9
11.1 Omistusoikeus, toimivalta ja kelpoisuus	9
12 MUUT SITOUMUKSET	9
12.1 Salassapito	9
12.2 Muut toimenpiteet	9
13 MUUT EHDOT	9

13.1	Ilmoitukset	9
13.2	Koko sopimus	10
13.3	Muutokset	10
13.4	Sopimuksen siirto	10
13.5	Kustannukset	10
13.6	Sovellettava Laki	10
13.7	Riitojen ratkaisu	10
13.8	Sopimuskappaleet	11

## **LIITTEET**

**Liite 4.2** Käyttöomaisuus

**Liite 6** Velkakirja

Tämä liiketoiminnan kauppakirja ("**Kauppakirja**") on solmittu [pvm] ("**Allekirjoituspäivä**") seuraavien osapuolten välillä:

## **1 OSAPUOLET**

- (1) Sotkamon kunta (Y-tunnus 0189766-5), Markkinatie 1 88600 Sotkamo ("**Myyjä**"); ja
  - (2) Sotkan Voima Oy (Y-tunnus 3408579-4), Markkinatie 1 88600 Sotkamo ("**Ostaja**").
- Myyjä ja Ostaja erikseen "**Osapuoli**" ja yhdessä "**Osapuolet**".

## **2 TAUSTA JA TARKOITUS**

- (A) Osapuolten tarkoituksena on Myyjän harjoittaman lämpöliiketoiminnan myyminen Ostajalle tässä Kauppakirjassa sovitussa laajuudessa ja mainituin ehdoin ("**Kauppa**"). Tämän Kauppakirjan tarkoituksena on sopia kaikista Kauppaan liittyvistä ehdoista.
- (B) Omistusoikeus kohdassa 4.1 määriteltyyn Liiketoimintaan siirtyy Myyjältä Ostajalle Luovutuspäivänä.

## **3 MÄÄRITELMÄT**

- 1.1 Allekirjoituspäivä** tarkoittaa tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivää.
- 1.2 Kauppa** on määritelty kohdassa 4.1.
- 1.3 Kauppahinta** on määritelty kohdassa 6.
- 1.4 Kauppakirja** tarkoittaa tätä liiketoimintakauppakirjaa liitteineen.
- 1.5 Velkakirja** tarkoittaa liitteenä 6 olevaa kauppahinnan velkakirjaa.
- 1.6 Laki** tarkoittaa mitä tahansa kulloinkin voimassa olevaa soveltuvaa lakia, määräystä, säädöstä, asetusta tai direktiiviä.
- 1.7 Liiketoiminta** on määritelty kohdassa 4.1.
- 1.8 Luovutushetki** on määritelty kohdassa 8.
- 1.9 Luovutuspäivä** tarkoittaa Osapuolten erikseen sopimaa päivää seitsemän (7) päivän kuluessa siitä hetkestä, kun

Sotkamon kunnanhallituksen myyntiä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

**1.10 Myyjä** on määritelty Kauppakirjan kohdassa (1).

**1.11 Myyjän Vakuutukset** on määritelty kohdassa 11.

**1.12 Osapuoli ja Osapuolet** on määritelty Kauppakirjan kohdassa 1.

**1.13 Ostaja** on määritelty Kauppakirjan kohdassa (2).

**1.14 Rasite** tarkoittaa mitä tahansa omaisuuden omistus- tai hallintaoikeutta rasittavaa kolmannen osapuolen oikeutta, mukaan lukien pantti-, optio-, pidätys-, rasite- ja lunastusoikeudet, suostumukset ja kiinnitykset.

**1.15 Velkakirja** tarkoittaa liitteenä 6 olevaa kauppahinnan velkakirjaa.

## **4 KAUPPA JA KAUPAN KOHDE**

### **4.1 Kaupan kohde**

4.1.1 Kaupan kohteena on Myyjän harjoittama lämpöliiketoiminta siihen liittyvine ja tässä Kauppakirjassa ja sen liitteissä tarkemmin yksilöityine omaisuuserineen ("**Liiketoiminta**").

4.1.2 Kaupan mukana Ostajalle siirtyy kohdassa 8 määritellyllä Luovutushetkellä yksinomainen oikeus jatkaa Myyjän harjoittamaa Liiketoimintaa siltä osin kuin tässä Kauppakirjassa on määrätty.

4.1.3 Kaupan kohteeseen eivät kuulu kohdassa 4.9 mainitut omaisuuserät.

### **4.2 Käyttöomaisuus**

Kaupan kohteeseen kuuluva irtain käyttöomaisuus (mukaan lukien varasto) on lueteltu **Liitteessä 4.2**. Osapuolet varaavat oikeuden täydentää Liitteen 4.2 mukaista luetteloa Kaupan täytäntöönpanoon saakka.

### **4.3 Rakennukset ja rakennelmat**

Kaupan kohteeseen kuuluvat Lillintiellä sijaitsevat lämpökeskus ja paineenalennusasemat.

### **4.4 Sopimukset**

4.4.1 Kaupan kohteeseen kuuluvat Myyjän ja Nevel Oy:n välinen Liiketoiminnasta 14.12.2022 tehty sopimus kaukolämpöliiketoiminnasta sekä kaukolämpölaitteistojen ja Lillintien lämpökeskuksen vuokraamisesta ja (iv) muut mahdolliset Liiketoimintaan liittyvät sopimukset.

- 4.4.2 Ostaja vastaa sopimusvelvoitteiden täyttämistä sopimuskumppaneita kohtaan Luovutushetkestä lukien. Myyjä sitoutuu luovuttamaan Ostajalle kaikki Liiketoiminnan kannalta relevantit sopimuksia ja sopimuskumppaneita koskevat tiedot sekä viipymättä välittämään Liiketoimintaan liittyvät tarjouspyynnöt ja muut yhteydenotot sopimuskumppaneilta Ostajalle.
- 4.4.3 Mikäli myöhemmin ilmenee sitoumuksia tai sopimuksia, joiden siirtäminen Ostajalle on Liiketoiminnan harjoittamiseksi tarpeellista, Osapuolet pyrkivät kaikin tavoin myötävaikuttamaan siihen, että siirtyvien sitoumusten kolmannet osapuolet antavat suostumuksensa kyseisten oikeuksien ja velvollisuuksien siirtoon Myyjältä Ostajalle. Mikäli kolmas osapuoli kieltäytyy siirtämästä Liiketoimintaan liittyvää sopimusta Myyjältä Ostajalle, noudatetaan mahdollisuuksien mukaan järjestelyä, jossa Ostaja täyttää ko. sopimuksen velvoitteet omaan lukuunsa Myyjän nimissä.

#### **4.5 Luvat ja lisenssit**

Kaupan kohteeseen kuuluvat kaikki Liiketoiminnassa käytetyt tai siihen liittyvät lisenssit, auktorisoinnit ja luvat siltä osin kuin ne ovat siirrettävissä.

#### **4.6 Asiakirja-aineisto**

Kaupan kohteeseen kuuluu kaikki Myyjän hallussa oleva asiakirja-aineisto, joka liittyy Liiketoimintaan, lukuun ottamatta Myyjän kirjanpitoaineistoa ja yhtiöoikeudellista dokumentaatiota.

#### **4.7 Muu Liiketoimintaan kuuluva omaisuus**

Kaupan kohteeseen kuuluu myös muu sellainen Liiketoimintaan olennaisesti kuuluva omaisuus, joka on jäänyt tässä Kaupakirjassa yksilöimättä.

#### **4.8 Velat ja vastuut**

Myyjä vastaa kaikista Liiketoimintaan liittyvistä veloista, veroista ja maksuista, joiden peruste on syntynyt ennen Luovutushetkeä ja Ostaja vastaa niistä Luovutushetkestä alkaen riippumatta siitä, ovatko ne olleet Osapuolten tiedossa, ellei Osapuolten kesken ole jäljempänä nimenomaisesti tässä Kaupakirjassa erikseen toisin sovittu. Ennen Luovutushetkeä syntyneet ja vasta Luovutushetken jälkeen erääntyvät velat, verot ja maksut eivät kuulu myytävään Liiketoimintaan, vaan ne otetaan huomioon kohdan 5 mukaisesti.

#### **4.9 Kaupan kohteeseen kuulumattomat erät**

Kaupan kohteeseen eivät kuulu mitkään Myyjän velat ja vastuut, joita ei ole erikseen tässä Kaupakirjassa määritelty. Kaupan kohteeseen ei kuulu myöskään rahavaroja, pankkisaamisia, osakkeita, saamisia tai rahoitusarvopapereita.

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että kaupan mukana ei siirry työntekijöitä, sillä yhtiön liiketoimintaa harjoitetaan Nevel Oy:n kanssa solmitun palvelusopimuksen mukaisesti Nevel Oy:n henkilöstön toimesta.

### **5 TULOJEN JA KULUJEN JAKO**

- 5.1 Myyjälle kuuluvat suoriteperusteisesti kaikki Luovutushetkeen mennessä kertyneet Liiketoiminnan tulot (mukaan lukien Liiketoiminnan myyntisaatavat), ja Myyjä vastaa suoriteperusteisesti kaikista Liiketoimintaan liittyvistä kuluista, maksuista, veloista, vastuista,

velvoitteista ja veroista, joiden peruste on syntynyt Luovutushetken mennessä. Ostajalle kuuluvat Luovutushetken jälkeen suoriteperusteisesti kertyvät kaikki Liiketoiminnan tulot (ml. Ostajalle siirtyviin vastaamattomiin tarjouspyyntöihin, vahvistamattomiin tilauksiin ja toimittamattomiin tilauksiin kohdistuvat tulot), ja Ostaja vastaa suoriteperusteisesti kaikista Luovutushetken jälkeen kertyvistä Liiketoimintaan liittyvistä kuluista, maksuista, veloista, vastuista ja veroista.

- 5.2 Kumpikin Osapuoli toimittaa toiselle Osapuolelle 30 päivän kuluttua Luovutuspäivästä laskelman ja selvityksen kaikista vastaanottamistaan tuloista ja maksamistaan maksuista tämän kohdan 5 tarkoittamaan tulojen ja kulujen jakoon liittyen. Osapuolen, joka on em. laskelmien perusteella korvausvelvollinen, on suoritettava kyseinen korvaus toisen Osapuolen osoittamalle pankkitilille 30 päivän kuluessa laskelmien toimittamisesta.
- 5.3 Jos muita tässä kohdassa 5 mainittuja tuloja ja kuluja ilmenee tilityksen jälkeen kuuluvan toiselle Osapuolelle, tulee Osapuolten viivytyksettä ja viimeistään seitsemän (7) arkipäivän kuluessa tiedottaa näistä toisiaan ja huolehtia näiden suorittamisesta neljäntoista (14) arkipäivän kuluessa edellä mainitusta tiedottamisesta.

## **6 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN**

### **6.1 Kauppahinta**

Liiketoiminnasta maksettava kauppahinta on yhteensä 12,3 miljoonaa euroa ("**Kauppahinta**"). Kauppahinta jää velaksi Ostajalta Myyjälle ja se maksetaan takaisin tämän Kauppakirjan **Liitteenä 6** olevan Velkakirjan ehtojen mukaisesti.

### **6.2 Lisäkauppahinta**

Mikäli Ostaja luovuttaa tämän Kauppakirjan mukaisen Liiketoiminnan edelleen kolmannelle taholle suuremmalla arvolla kuin tässä Kauppakirjassa määritellyllä Kauppahinnalla 12 kuukauden kuluessa tämän Kaupan täytäntöönpanosta on ostaja velvollinen maksamaan Myyjälle lisäkauppahintana näiden välisen erotuksen. Lisäkauppahinta eräännyy maksettavaksi osittain tai kokonaan Ostajan niin vaatiessa. Maksamatta olevalle lisäkauppahinnalle maksetaan kolmen (3) prosentin suuruista korkoa.

## **7 ARVONLISÄVERO**

- 7.1 Osapuolten ymmärryksen mukaan Kauppa on arvonlisäveroton arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksineen) 19 c §:n nojalla. Jos Täytäntöönpanopäivän jälkeen käy ilmi, että Kauppa on arvonlisäverovelvollinen, on Ostaja velvollinen maksamaan arvonlisäveron määrän Myyjälle, joka tilittää arvonlisäveron Verohallinnolle. Tämän Kauppakirjan allekirjoituksella Ostaja vakuuttaa arvonlisäverolain 209 j §:n 1 momentissa tarkoitettuna selvityksenä ryhtyvänsä käyttämään luovutuksessa saamiaan tavaroita ja palveluita vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.
- 7.2 Osapuolet toteavat, että arvonlisäverolaissa tarkoitettu kiinteistöinvestointien tarkistusvastuu soveltuvin osin Kaupan kohdetta koskien siirtyy Kaupan yhteydessä Ostajalle. Tämän Kauppakirjan allekirjoituksella Ostaja vahvistaa arvonlisäverolain 209 j §:n vaatimusten mukaisesti Myyjälle, että se hankkii Kaupan kohteen liiketoimintaansa varten.



## **8 KAUPAN VOIMAANTULO JA OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN**

Kaupan täytäntöönpanon edellytyksenä on, että Osapuolet tekevät maanvuokrasopimuksen koskien Lillintien lämpökeskuksen ja paineentasausasemoiden maa-alueita. Kauppa pannaan täytäntöön seitsemän (7) päivän kuluessa siitä hetkestä, kun Sotkamon kunnanhallituksen myyntiä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Täysi ja muista rasitteista vapaa omistus- ja hallintaoikeus Liiketoimintaan sekä vaaranvastuu siihen siirtyvät Myyjältä Ostajalle täytäntöönpanon yhteydessä Luovutuspäivänä kello 00.01 ("Luovutushetki").

## **9 LIIKETOIMINNAN VAKUUTTAMINEN**

Myyjä vastaa siitä, että myytävä Liiketoiminta ja siihen kuuluvat omaisuuserät ovat asianmukaisesti vakuutettuina Luovutuspäivään asti Luovutuspäivä mukaan lukien. Sen jälkeen Liiketoiminnan ja siirtyvän omaisuuden vakuuttamisesta vastaa Ostaja.

## **10 KAUPAN KOHTEEN KUNTO JA KAUPAN KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN**

Ostaja on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista tutustunut Kaupan kohteeseen haluamassaan laajuudessa ja on kykenevä itsenäisesti arvioimaan Kauppaan liittyviä etuja ja mahdollisia riskejä. Ostajalla ei ole huomauttamista Kaupan kohteesta ja ottaa Kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa kuin se on Luovutushetkellä.

## **11 MYYJÄN VAKUUTUKSET**

Myyjä vakuuttaa ja vastaa Ostajalle siitä, että alla olevan kohdan 11.1 mukainen vakuutus pitää paikkansa ja on totuudenmukainen Allekirjoituspäivänä ja Luovutuspäivänä. Muilta osin Liiketoiminta myydään sellaisena kuin se on ja Ostaja ilmoittaa tutustuneensa Liiketoimintaan ja tuntevensa sen hyvin.

### **11.1 Omistusoikeus, toimivalta ja kelpoisuus**

Myyjä omistaa myytävän Liiketoiminnan ja Myyjällä on oikeus tehdä ja allekirjoittaa tämä Kauppakirja ja täyttää kaikki siihen perustuvat velvollisuutensa. Tämä Kauppakirja on sitova ja täytäntöön pantavissa Myyjään nähden.

## **12 MUUT SITOUMUKSET**

### **12.1 Salassapito**

Osapuolet ymmärtävät, että Myyjä on julkinen yhteisö, jonka salassapitoa sääntelee laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999, muutoksineen). Toisin sanoen, tämä Kauppakirja on julkinen, ellei sitä ole joiltakin osin tai kokonaan erityisillä perusteilla määritetty salassapidettäväksi. Kukin Osapuoli sitoutuu poistamaan itse julkisesti Kaupasta esittämästään materiaalista Myyjää tai Ostajaa koskevat Luottamukselliset Tiedot, jotka lainsäädännön mukaan voidaan määritellä salassapidettäväksi.

### **12.2 Muut toimenpiteet**

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kaikki muut asiakirjat sekä suorittamaan kaikki muut toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia tämän Kauppakirjan mukaisen Kaupan toteuttamiseksi.

## **13 MUUT EHDOT**

### **13.1 Ilmoitukset**

Kaikki tästä Kauppakirjasta johtuvat tai tähän Kauppakirjaan liittyvät ilmoitukset, vaatimukset ja muut tiedonannot tulee antaa kirjallisesti suomeksi, ja ne tulee lähettää ensimmäisen luokan postissa tai sähköpostitse asianomaiselle Osapuolelle seuraavaan osoitteeseen tai sähköpostiin taikka muuhun sellaiseen osoitteeseen tai sähköpostiin, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle kirjallisesti ilmoittanut.

Myyjälle: Sotkamon kunta  
vastaanottaja: Mika Kilpeläinen  
puhelin: 044 750 2111  
osoite: Markkinatie 1 88600 Sotkamo  
sähköposti: mika.kilpelainen@sotkamo.fi

Ostajalle: Sotkan Voima Oy  
vastaanottaja: Sami Vartiainen  
puhelin: 040 588 1438  
osoite: Markkinatie 1 88600 Sotkamo  
sähköposti: sami.vartiainen@valmetpartners.com

Ilmoitus tai muu tiedonanto katsotaan vastaanotetuiksi (a) kuriirin tai kirjatun kirjeen vastaanottotodistuksen mukaisena päivänä tai (b) sähköpostin lähettämispäivänä, mikäli vastaanottajalta ei tule poissaolovastausta, ja jos ilmoitus lähetyksen saapumisesta on vastaanotettu.

### **13.2 Koko sopimus**

Tämä Kauppakirja liitteineen muodostaa Osapuolten koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen, ja korvaa kaikki aiemmat keskustelut, neuvottelut, sopimukset ja yhteisymmärrykset Osapuolten välillä, jotka liittyvät Kauppakirjan aihepiiriin.

### **13.3 Muutokset**

Tätä Kauppakirjaa voidaan muuttaa vain kirjallisesti siten, että molemmat Osapuolet allekirjoittavat muutoksen.

#### **13.4 Sopimuksen siirto**

Tämä Kauppakirja ja sen alaiset oikeudet ja velvollisuudet sitovat vain Osapuolia. Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä Kauppakirjaa tai mitään siihen perustuvaa oikeuttaan tai velvollisuuttaan, kokonaan tai osittain millekään kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteissuostumusta.

#### **13.5 Kustannukset**

Kumpikin Osapuoli vastaa omista kuluistaan ja kustannuksistaan tähän Kauppakirjaan ja Kauppaan liittyen.

#### **13.6 Sovellettava Laki**

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen Lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia säännöksiä. Tähän Kauppakirjaan ei sovelleta kauppalakia (355/1987, muutoksineen).

#### **13.7 Riitojen ratkaisu**

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

#### **13.8 Sopimuskappaleet**

Tämä Kauppakirja voidaan allekirjoittaa yhtenä tai useampana kappaleena, ja se voidaan allekirjoittaa myös sähköisillä allekirjoituksilla. Jos Kauppakirja allekirjoitetaan useampana kappaleena, jokaista samanlaista kappaletta pidetään alkuperäisenä ja kaikki kappaleet yhdessä muodostavat koko Kauppakirjan. Yksikään kappale ei ole voimassa oleva ja todistusvoimainen, ennen kuin molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet vähintään yhden samanlaisen kappaleen.

*[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*

Allekirjoituspäivänä,

**SOTKAMON KUNTA**

---

Mika Kilpeläinen

Kunnanjohtaja

**SOTKAN VOIMA OY**

---

Sami Vartiainen

Toimitusjohtaja