

LUNASTUSSOPIMUS

Kuhmon Yrityssampo Oy (Y-tunnus 0421023-2) toisena ja Oy Luottopuu Oy (Y-tunnus 2979316-3), josta jäljempänä käytetään nimitystä yritys, toisena sopijapuolena tekevät osoitteessa Puusepänkatu 8, 88900 Kuhmo sijaitsevan Piri-hallin vuokraamisesta ja lunastamisesta seuraavan sopimuksen:

1. Sopimuksen tarkoitus

Tämä sopimus koskee Kuhmon Yrityssampo Oy:n Kuhmon kaupungilta vuokraamalla määräalalla (290-405-167-83 L7) sijaitsevia rakennuksia.

Yritys sitoutuu vuokraamaan rakennukset ja lunastamaan ne sanotun ajan kuluessa siinä kunnossa kuin ne 23.8.2024 suoritettussa kiinteistökatselmuksessa olivat.

Kuhmon Yrityssampo Oy sitoutuu siirtämään 10745 m²:n suuruisen tontin maanvuokrasopimuksen yritykselle heti viimeisen lunastuserän tultua maksetuksi. Yritys kirjaa siirron maakaaren määräysten mukaisesti.

2. Lunastaminen

Yritys sitoutuu lunastamaan rakennukset omakseen sanotun ajan kuluessa. Lunastusaika alkaa 1.10.2024 ja päättyy 30.9.2034.

3. Lunastushinta ja sen maksaminen

Lunastushinta sopimuksen kohteen osalta on 70.000,00 euroa.

Kohteen lunastushinnan maksaminen tapahtuu seuraavin ehdoin:

Yritys maksaa Kuhmon Yrityssampo Oy:lle

1.10. 2024 – 30.9.2026 vuotuista korkoa euribor 6 kk + marginaali 3,0 %, kuitenkin vähintään marginaali 3,0 % lunastuspääomalle kahden (2) vuoden ajan. Korko maksetaan kuukausivuokran yhteydessä.

1.10.2026 – 30.9.2034 lunastusta 729,17 € kuukaudessa ja korkoa euribor 6 kk + marginaali 3,0 %-yksikköä lunastushinnan maksamattomalle pääomalle, kuitenkin vähintään marginaali 3,0 %.

Yrityksellä on niin halutessaan oikeus suorittaa kuluitta lunastuserät Kuhmon Yrityssampo Oy:lle nopeammassa aikataulussa kuin on sovittu.

4. Vuokran määrä ja sen maksaminen

Yritys maksaa lunastusaikana Kuhmon Yrityssampo Oy:lle kuukausivuokraa, joka muodostuu vuokranantajan tässä sopimuksessa mainituista rakennuksista maksamista

hoito-,perusparannus- ja kiinteistön ylläpidon vaatimista investointikustannuksista pois lukien kohdassa 5 mainitut vuokralaisen maksamat käyttömaksut.

Tilinpäätöksestä tehtävän jälkilaskelman perusteella suoritetaan vuosittain vuokran tasausmaksu päättyneen tilikauden toteutuneiden hoito-, perusparannus- sekä investointikulujen ja maksetun vuokran erotuksesta.

5. Käyttömaksut

Yritys suorittaa koneelliset lumityöt kustannuksellaan.

Lisäksi yritys järjestää tilojen siivouksen ja jätehuollon kustannuksellaan.

6. Muutostyöt ja investoinnit ja niiden korvaaminen

Mikäli yrityksellä on tarve tehdä muutostöitä tai investointeja tässä sopimuksessa mainittuihin rakennuksiin tai vuokramaalle, niistä tulee etukäteen sopia Kuhmon Yrityssampo Oy:n kanssa.

Kuhmon Yrityssampo Oy:llä ei missään tilanteessa ole korvaus- tai lunastusvelvollisuutta yrityksen tekemiin muutostöihin tai investointeihin.

7. Vakuuttaminen

Kuhmon Yrityssampo Oy hoitaa kohteen palo- ja luonnonvahinkovakuutuksen.

Yritys vakuuttaa tiloissa olevan omistamansa irtaimen ja oman toimintansa.

Mikäli rakennus tuhoutuu tulipalossa kokonaan, katsotaan tämä sopimus purkautuneeksi, elleivät osapuolet sovi rakennuksen kuntoon saattamisesta ja sopimuksen jatkamisesta.

Yrittäjä vastaa toiminnastaan mahdollisesti kolmannelle osapuolelle aiheutuneesta vahingosta.

8. Maksuerien viivästyminen

Mikäli yritys laiminlyö tästä sopimuksesta aiheutuvan maksuvelvoitteen, lunastuserän tai kohdan 6 investointiehdon taikka rikkoo tätä sopimusta eikä huomautuksista huolimatta ensi tilassa korjaa laiminlyöntiään, Kuhmon Yrityssampo Oy:llä on oikeus purkaa sopimus. Sopimus on purettavissa kahden (2) rästissä olevan maksuerän jälkeen.

Jos sopimus lunastusaikana puretaan edellisen kohdan mukaisesti, yrityksen ennen sopimuksen päättymistä maksamat vuokrat, lunastuserät ja korot katsotaan kokonaisuudessaan korvaukseksi sopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä sekä sopimuksen kohteen käytöstä.

Mikäli vuokran, lunastuserän ja koron suorittaminen viivästyy, erääntyneelle saatavalle peritään korkolain mukainen viivästyskorko erääntymispäivästä maksupäivään saakka.

9. Omistusoikeuden siirtyminen

Lunastushinnan tultua kokonaan suoritetuksi siirretään rakennusten omistusoikeus ja maanvuokrasopimus yritykselle erillisellä kauppakirjalla.

10. Muita ehtoja

Yritys on velvollinen toimittamaan Kuhmon Yrityssampo Oy:lle vuosittain tilinpäätöstietonsa sekä muutoinkin tiedot yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen oleellisesti vaikuttavista muutossuunnitelmista hyvissä ajoin ennen niiden toteuttamista.

Kuhmon Yrityssampo Oy ei saa luvatta ilmoittaa kolmannelle osapuolelle tämän kohdan nojalla tietoonsa saamaa liike- tai ammattisalaisuutta.

Yritys vastaa kiinteistön lämmitysjärjestelmän toimintakunnossa pitämisestä lämmityskaudella, vaikka kiinteistöä ei lämmitetä.

Yritys sitoutuu ottamaan vastaan kohteen voimassa olevat vuokrasopimukset ja edustamaan niissä vuokranantajaa.

Yrityksellä on oikeus siirtää sopimus kolmannelle osapuolelle vuokranantajaa kuulematta.

Yrityksellä on oikeus vuokrata tiloja mahdollisille alivuokralaisille.

Yritys on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei kiinteistön alue tai osa siitä yrityksen toimesta tai muutoinkaan yrityksen hallinta-aikana pilaannu. Mikäli kiinteistö tai osa siitä on kuitenkin yrityksen hallinta-aikana pilaantunut, yritys on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta, siten kun ympäristösuojelulainsäädäntö edellyttää.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdolliset aiheutuvat erimielisyydet, joista ei päästä neuvotteluitse sopimukseen, ratkaistaan Kainuun käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta

Kuhmossa ____.____.2024

Kuhmon Yrityssampo Oy

Luottopuu Oy

Pasi Tervo
toimitusjohtaja

Mikko Mikkonen
toimitusjohtaja