

## ESISOPIMUS LEASINGSOPIMUKSEN PURKAMISESTA JA VUOKRAKOHTEN KAUPASTA

Tämä esisopimus leasingsopimuksen purkamisesta ja vuokrakohteen kaupasta (jäljempänä "**Sopimus**") on tehty seuraavien sopijapuolten välillä:

### 1 SOPIJAPUOLET

#### 1.1 Kuntarahoitus Oyj

Y-tunnus: 1701683-4

Jaakonkatu 3

00100 Helsinki (jäljempänä "**Kuntarahoitus**")

#### 1.2 ModulRent Oy

Y-tunnus: 2866232-1

Linnankatu 11 B

20100 Turku (jäljempänä "**Ostaja**")

#### 1.3 Tampereen kaupunki

Y-tunnus: 0211675-2

PL 487

33101 Tampere (jäljempänä "**Tampereen kaupunki**")

#### 1.4 Teijo-Talot Oy

Y-tunnus 1607274-6

Joutnantie 73

25500 Perniö (jäljempänä "**Urakoitsija**")

Kuntarahoitus ja Tampereen kaupunki yhdessä jäljempänä myös "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

### 2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS JA VOIMAANTULON EDELLYTYKSET

2.1 Kuntarahoitus ja Tampereen kaupunki ovat 22.5.2015 allekirjoittaneet rahoitusleasingin puitesopimuksen (jäljempänä "**Leasingsopimus**") koskien Leasingsopimuksen kohdassa 2 (*Vuokrakohde ja toimittaja*) vuokrakohteeksi tarkemmin määriteltyä siirrettävää "Pellervon moduulipäiväkoti" - tilaelementtiratkaisua. Vuokrakohde on Kuntarahoituksen omistuksessa ja se on ollut Leasingsopimuksen nojalla Tampereen kaupungin käytössä ja hallinnassa Leasingsopimuksen mukaisen vuokra-ajan alusta lukien Leasingsopimuksen mukaisin ehdoin osoitteessa Pellervonkatu 20, 33450 Tampere.

2.2 Kuntarahoitus ja Tampereen kaupunki ovat sopineet Leasingsopimuksen purkamisesta kesken vuokra-ajan siten, että Ostaja ostaa Leasingsopimuksen mukaisen vuokrakohteen (Pellervon moduulipäiväkoti-tilaelementtiratkaisu) purettuna (jäljempänä "**Kaupan kohde**") Kuntarahoitukselta kauppahinnalla, joka vastaa Kaupan kohteen käypää arvoa kaupantekohetkellä.

Tampereen kaupunki on Tampereen Tilapalvelut Oy:n välityksin sopinut Urakoitsijan kanssa, että Urakoitsija loppuunsaattaa ennen Ostajan kauppahinnan maksua Kaupan kohteena olevien Pellervon moduulipäiväkotia koskevien rakennusmodulien siirtoa valmistelevat suojaus- ja purkutehtävät ja saattaa modulit siirto- ja kuljetuskelpoiseen kuntoon (jäljempänä "**Valmistelevat Työt**"). Tampereen Tilapalvelut Oy:n ja Urakoitsijan välinen urakkasopimus Valmistelevista Töistä ei ole osa tätä Sopimusta ja Kuntarahoitus

ja Ostaja eivät ole sopijapuolena urakkasopimuksessa eikä urakkasopimuksesta tai Valmistelevista Töistä johdu tai seuraa mitään vastuuta tai velvoitteita Kuntarahoitukselle tai Ostajalle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että osana edellisessä kappaleessa mainittua urakkasopimusta ja Valmistelevia Töitä Urakoitsija vakuuttaa yksin vastaavansa (i) sen maa-alueen siistimisestä kokonaisuudessaan, jolta Kaupan kohde puretaan ja siirretään; (ii) vähintään Kaupan kohteen ns. kiinteiden rakenteiden purkamisesta sekä sen maa-alueen, jolta Kaupan kohde puretaan ja siirretään, tasaamisesta kokonaisuudessaan, sekä aitarakennelmien ja leikkivälineiden purkamisesta ja siirtämisestä kokonaisuudessaan; ja (iii) purkavansa ja tulppaavana kaikki liittymäjohtot ja että Urakoitsija toimii purku-, siirto- ja siistimistyön päätoteuttajana ja vastaa niihin liittyvistä lakisääteisistä velvoitteista.

Urakoitsija sitoutuu Valmistelevina Töinä suorittamaan purku- ja siistimistyöt siten ja sellaisella huolellisuudella ja varovaisuudella, että Kaupan kohteen sijaintialueella sijaitsevan päiväkodin toimintaa ei jouduta töiden vuoksi keskeyttämään. Lisäksi Urakoitsija sitoutuu toimittamaan Tampereen kaupungille sen hyväksymän turvallisuussuunnitelman. Hyväksytyt turvallisuussuunnitelma on edellytys töiden aloittamiselle. Merkitään, että Tampereen kaupunki on hyväksynyt turvallisuussuunnitelman.

- 2.3 Leasingsopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 30.6.2021. Osapuolet ovat sopineet, että Tampereen kaupunki maksaa 1.4.2021 erääntyvät Leasingsopimuksen mukaiset vuokraerät 4-6/2021 viimeistään eräpäivänä Kuntarahoitukselle.

Leasingsopimuksen ehtojen mukaan Tampereen kaupungin on vuokra-ajan päättyessä hankittava kustannuksellaan vuokrakohteelle Kuntarahoituksen hyväksymä, omaan taloudelliseen etupiiriinsä kuulumaton käteisostaja. Käteisostajaksi Tampereen kaupunki on ilmoittanut ModulRent Oy:n.

Sopijapuolten allekirjoitettua tämän Sopimuksen ja Ostajan maksettua tämän Sopimuksen mukaisen kauppahinnan kokonaisuudessaan viimeistään 30.4.2021, Kuntarahoitus toimittaa Tampereen kaupungille Leasingsopimuksen päättymiseen liittyvän erotuslaskelman. Leasingsopimuksen ehtojen mukaan, jos vuokrakohteesta saatava kauppahinta on korkeampi kuin vuokrakohteelle sovittu jäännösarvo lisätynä Kuntarahoituksen mahdollisilla saatavilla Tampereen kaupungilta, hyvitetään erotuslaskelman mukainen erotus Tampereen kaupungille vuokrien palautuksena. Jos kauppahinta on pienempi kuin jäännösarvo lisätynä Kuntarahoituksen mahdollisilla saatavilla Tampereen kaupungilta, sitoutuu Tampereen kaupunki maksamaan erotuslaskelman mukaisen erotuksen Kuntarahoitukselle Leasingsopimuksen päättymispäivänä.

- 2.4 Tämä Sopimus tulee esisopimuksen tarkoitettamana lopullisena sopimuksena voimaan ilman erillistä vahvistusta sopijapuolten välillä edellyttäen, että kaikki tämän Sopimuksen sopijapuolet ovat allekirjoittaneet Sopimuksen ja Ostaja on maksanut Kaupan kohteen kauppahinnan kokonaisuudessaan Kuntarahoitukselle viimeistään 30.4.2021. Mikäli kaikki sopijapuolet eivät ole allekirjoittaneet tätä Sopimusta ja Ostaja ei ole maksanut kauppahintaa kokonaisuudessaan kohdassa 3 sovitulla tavalla viimeistään 30.4.2021, esisopimuksen tarkoitamaa lopullista sopimusta ei ole syntynyt ja tämä Sopimus purkautuu ilman erillistä ilmoitusta sopijapuolille, ja Leasingsopimus ei purkautu. Tampereen kaupungilla on tällöin oikeus ja velvollisuus osoittaa Kaupan kohteelle

etupiiriinsä kuulumaton toinen käteisostaja, jonka Kuntarahoitus hyväksyy tai oikeus käyttää Kaupan kohteeseen Leasingsopimuksen mukaista osto-optiota, ja Kuntarahoitus Oyj:llä on tällöin oikeus osaltaan käyttää sille Leasingsopimuksen mukaisesti kuuluvia kaikkia oikeuksiaan Tampereen kaupunkia vastaan, Ostajaa ja Urakoitsijaa enempää kuulematta.

### **3 KAUPPAHINTA JA MAKSUEHDOT**

Kaupan kohteen kauppahinta on 1 602 218,39 euroa (1 292 111,60 euroa + ALV 24 %). Kauppahinta on verollinen kauppahinta ja sisältää arvonlisäveroa 24 %.

Ostaja on velvollinen maksamaan kauppahinnan kokonaisuudessaan Kuntarahoituksen tilille Danske Bank FI73 8129 9710 0201 16 viimeistään 30.4.2021.

Ostaja sitoutuu lähettämään Suomessa toimivan luottolaitoksen allekirjoituspäivänä varmentaman kuitin koko kauppahinnan maksusta Kuntarahoituksen tilille sähköpostilla osoitteeseen [leasing@kuntarahoitus.fi](mailto:leasing@kuntarahoitus.fi), heti koko kauppahinnan tultua maksetuksi.

### **4 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SEKÄ VAARANVASTUUN SIIRTYMINEN**

4.1 Omistus- ja hallintaoikeus samoin kuin vaaranvastuu Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle samalla hetkellä, kun Ostaja on todistettavasti maksanut kauppahinnan veroineen kokonaisuudessaan kohdan 3 mukaisesti Kuntarahoitukselle ja edellyttäen, että kaikki tämän Sopimuksen sopijapuolet ovat allekirjoittaneet Sopimuksen. Selvyiden vuoksi todetaan, että mikäli Sopimuksen kaikki sopijapuolet eivät ole allekirjoittaneet tätä Sopimusta ja Ostaja ei ole maksanut kauppahintaa kokonaisuudessaan Kuntarahoitukselle todistettavasti viimeistään 30.4.2021, omistus- hallintaoikeus Kaupan kohteeseen eivät siirry Ostajalle eikä Ostaja ole miltään osin oikeutettu saamaan Kaupan kohdetta hallintaansa eikä ole oikeutettu siirtämään Kaupan kohdetta.

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen Ostaja tai Ostajan suostumuksin Urakoitsija on velvollinen viipymättä kustannuksellaan siirtämään, kuljettamaan ja varastoimaan/uudelleen pystyttämään Kaupan kohteen pois sen nykyiseltä sijaintipaikalta. Ostaja ja Urakoitsija vastaavat siitä, että Kaupan kohteen siirto ja kuljetus toteutetaan asianmukaisesti ja vasta sen jälkeen, kun omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen on tämän Sopimuksen perusteella siirtynyt Ostajalle.

4.2 Mikäli Kaupan kohteen hallinnan luovutus Ostajalle tai Ostajan suostumuksin Urakoitsijalle edellyttää joitakin toimenpiteitä, Tampereen kaupunki huolehtii niistä Ostajaa kohtaan edellyttäen, että omistus- ja hallintaoikeus on tämän Sopimuksen perusteella siirtynyt Ostajalle.

### **5 LEASINGSOPIMUKSEN PURKAUTUMINEN**

5.1 Kuntarahoitus ja Tampereen kaupunki ovat sopineet, että Leasingsopimus purkautuu automaattisesti ilman erillistä ilmoitusta kummankaan Osapuolen taholta samalla hetkellä ja edellyttäen, että omistus- ja hallintaoikeus tämän Sopimuksen perusteella on siirtynyt Ostajalle 30.4.2021 mennessä ja kun kohdassa 2.3 mainitun erotuslaskelman osoittama erotus on maksettu. Mikäli omistus- ja hallintaoikeus tämän Sopimuksen perusteella ei

ole siirtynyt Ostajalle 30.4.2021 mennessä, Leasingsopimus ei purkautu ja erotuslaskelmaa ei laadita.

- 5.2 Leasingsopimuksen purkaututtua ja kohdassa 2.3 mainitun erotuslaskelman osoittaman erotuksen tultua maksetuksi Kuntarahoitus ja Tampereen kaupunki sitoutuvat olemaan esittämättä toisiaan kohtaan mitään Leasingsopimukseen perustuvia vaatimuksia. Mikäli Leasingsopimus ei ole purkautunut (riippumatta perusteesta ja/tai syystä), Leasingsopimus on edelleen voimassa ja Kuntarahoituksella on oikeus esittää Tampereen kaupunkia vastaan kaikki ne vaatimukset, joihin sillä on Leasingsopimuksen ja sen ehtojen mukaan oikeus.

## **6 KAUPAN KOHTEEN KUNTO, TAMPEREEN KAUPUNGIN JA KUNTARAOITUKSEN VASTUUN RAJOITUKSET**

- 6.1 Ostaja ilmoittaa huolellisesti tutustuneensa Kaupan kohteeseen sekä tarkastaneensa Kaupan kohteen ja ilmoittaa hyväksyvänsä Kaupan kohteen kaikilta osin sellaisena ja laadultaan ja ominaisuuksiltaan siinä kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.
- 6.2 Ostaja ilmoittaa hyväksyvänsä sen, että Kuntarahoitus ei ole millään tavoin vastuussa Ostajaa kohtaan Kaupan kohteen kunnosta, ominaisuuksista tai sen soveltuvuudesta käyttötarkoitukseensa. Ostaja ottaa siten kaikilta osin vastatakseen kaikista mahdollisista Kaupan kohteessa olevista virheistä tai puutteellisuuksista olivatpa ne Ostajan tiedossa tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä tai eivät. Kuntarahoitus ei ole myöskään vastuussa Ostajaa kohtaan Tampereen kaupungin sille mahdollisesti antamien Kaupan kohdetta koskevien tietojen sisällöstä tai niiden oikeellisuudesta.
- 6.3 Ostajalla ei ole oikeutta millään perusteella vaatia Kuntarahoitukselta vahingonkorvausta tai hinnanalennusta taikka vaatia kaupan purkua taikka esittää mitään muitakaan vaatimuksia Kuntarahoitusta kohtaan perustuen Kaupan kohteen mahdollisiin virheisiin, puutteellisiin taikka sen kuntoon tai ominaisuuksiin.

Ostajalla ja/tai Urakoitsijalla ei ole myöskään millään perusteella oikeutta vaatia Tampereen kaupungilta ja/tai Kuntarahoitukselta vahingonkorvausta taikka esittää mitään muitakaan vaatimuksia Tampereen kaupunkia ja/tai Kuntarahoitusta kohtaan, jos Ostaja ei ole maksanut kohdassa 3 sovittua kauppahintaa Kuntarahoituksen tilille kokonaisuudessaan 30.4.2021 mennessä ja/tai kaikki sopijapuolet eivät ole allekirjoittaneet tätä Sopimusta 30.4.2021 mennessä ja tämä Sopimus purkautuu.

Tampereen kaupungilla ei ole oikeutta millään perusteella vaatia Kuntarahoitukselta ja/tai Ostajalta vahingonkorvausta taikka esittää mitään muitakaan vaatimuksia Kuntarahoitusta ja/tai Ostajaa kohtaan, jos Urakoitsija ei ole loppuunsaattanut ja suorittanut sen ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n välillä sovitun urakkasopimuksen tai Valmistelevien Töiden mukaisia velvoitteita asianmukaisesti ja Tampereen kaupunkia tai Tampereen Tilapalvelut Oy:tä tyydyttävällä tavalla loppuun.

Tampereen kaupungilla ei ole oikeutta millään perusteella vaatia Kuntarahoitukselta vahingonkorvausta taikka esittää mitään muitakaan vaatimuksia Kuntarahoitusta kohtaan, mikäli Ostaja ei ole siirtänyt ja kuljettanut Kaupan kohdetta viipymättä ja asianmukaisesti pois sen sijaintipaikalta sen jälkeen, kun omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen tämän Sopimuksen perusteella on siirtynyt Ostajalle.

6.4 Kuntarahoitus ei vastaa mistään Ostajalle tai Urakoitsijalle tämän Sopimuksen mukaisen kaupan johdosta mahdollisesti aiheutuvista taikka siihen liittyvistä vahingoista mukaan lukien mahdolliset suorat, epäsuorat ja välilliset vahingot.

Kuntarahoitus ei vastaa mistään Tampereen kaupungille tämän Sopimuksen mukaisen kaupan johdosta aiheutuvista taikka siihen liittyvistä vahingoista ja/tai Ostajan tai Urakoitsijan sopimusrikkomuksista mukaan lukien mahdolliset suorat, epäsuorat ja välilliset vahingot sekä Kaupan kohteen siirtäminen, eikä Kaupan kohteen siirtämisestä, varastoimisesta/uudelleen pystyttämisestä johtuvista kustannuksista.

6.5 Tähän Sopimukseen ja sen mukaiseen kauppaan ei sovelleta mitään kauppalakiin (27.3.1987/355, myöhempine muutoksineen) perustuvia myyjän kaupanvastuuta koskevia säännöksiä.

## **7 MUUT EHDOT**

7.1 Ostaja vastaa Kaupan kohteen vakuuttamisesta ja niistä aiheutuvista kuluista Kaupan kohteen omistusoikeuden siirryttyä Ostajalle. Selvyyden vuoksi todetaan myös, että Urakoitsija vastaa siitä, että kohdassa mainittu 4.2 turvallisuussuunnitelma sisältää asianmukaiset voimassa olevat vakuutukset Urakoitsijan toiminnan ja vahinkojen varalta.

Merkitään, että Ostaja ja Urakoitsija ovat sopineet, että Urakoitsija vastaa kohteen vakuuttamisesta ja siitä, että vakuutus sopimukselle merkitään vakuutuskorvauksen edunsaajaksi Ostaja.

7.2 Mikäli Kaupan kohteeseen kohdistuu maksamattomia kustannuksia, Ostaja vastaa kyseisistä maksuista niiden perusteista ja luonteesta riippumatta.

7.3 Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Kaikki tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena. Kuntarahoituksella on kuitenkin oikeus saattaa erimielisyydet ratkaistavaksi myös Ostajan kotipaikan alioikeudessa tai Pirkanmaan käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

## **8 SOPIMUSKAPPALEET JA SOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN**

Tämä Sopimus on laadittu neljänä (4) samasanaisena kappaleena, yksi (1) kullekin sopijapuolelle.

Sopijapuolet ovat sopineet ja ilmoittavat hyväksyvänsä, että tämä Sopimus allekirjoitetaan kunkin sopijapuolen ilmoittamien sopijapuolen toiminimen allekirjoittamiseen oikeutettujen toimesta sähköisessä allekirjoituspalvelussa, Tampereen kaupungin toimesta allekirjoittajille sähköpostitse toimitettavaa sähköistä allekirjoituspyyntöä vastaan. Kuntarahoituksen niin vaatiessa, sopijapuolet sitoutuvat välittömästi asianmukaisesti allekirjoittamaan tästä Sopimuksesta myös (fyysisesti) omakätisesti allekirjoitetun paperisen kappaleen ja toimittamaan sen Kuntarahoitukselle.

*[Allekirjoitukset seuraavilla sivuilla]*

Helsingissä, 26.4.2021

**Kuntarahoitus Oyj**

Markku Perälä  
yksikönjohtaja, lakiasiat

Juha-Matti Kanerva  
lakiasiainpäällikkö

Turussa, 26.4.2021

**ModulRent Oy**

Juuso Virtanen  
hallituksen puheenjohtaja

Tampereella, 26.4.2021

**Tampereen kaupunki**

Virpi Ekholm  
kiinteistöjohtaja

Perniössä, 26.4.2021

**TEIJO-TALOT OY**

Ismo Laitakari  
toimitusjohtaja