

KAUPPAKIRJA

1. Osapuolet

- 1.1 Myyjä Oulun kaupunki, 0187690-1
PL 32, 90015 Oulun kaupunki
- 1.2 Ostaja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue, 3221326-2
PL 10, 90029 Pohde

2. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on kiinteistö (kiinteistötunnus 564-84-5-12) rakennuksineen rakennelmineen ja liittymineen. Kiinteistö sijaitsee Oulussa Ruskonselän kaupunginosassa osoitteessa Tapsitie 4 B, 90620 Oulu.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan tontin pinta-ala on 6.461 m².

Kiinteistöllä sijaitsevat vuonna 2013 valmistuneet Ruskonselän paloasema ja konttivarasto. Rakennusten pinta-alat 25.2.2013 päivätyn loppupiirustuksen mukaan ovat

- päärakennus 1407,5 m²
- konttivarasto 260,5 m²

3. Valtuudet kaupanteolle

Oulun kaupunginhallitus on xx.xx.2025 (§xxx) hyväksynyt kaupankohteen myymisen Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle. Kaupunginjohtaja ja kaupunginlakimies allekirjoittavat kauppakirjan sekä muut kauppaan liittyvät asiakirjat.

Pohteen aluehallitus on xx.11.2025 (§ XXX) hyväksynyt kaupankohteen rakennuksen ja tontin ostamisen ja valtuuttanut hyvinvointialuejohtajan yhdessä teknisen johtajan kanssa allekirjoittamaan kauppakirjan sekä muut kauppaan liittyvät asiakirjat.

4. Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta on yhteensä kaksimiljoonaa kaksisataakuusikymmentäkaksituhatta viisisataakaksikymmentäneljä (2.262.524) euroa.

Kauppahinta jakaantuu seuraavasti:

- Rakennukset ja liittymät, yhteensä 1.834.093 euroa
- Maapohja 428 431 euroa

Sovittu kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen eivätkä myöhemmin ilmenevät poikkeamat todellisista pinta-aloista oikeuta Ostajaa esittämään vaatimuksia myyjää kohtaan.

Koko kauppahinta maksetaan laskua vastaan Myyjän ilmoittamalle tilille kauppaa edeltävänä päivänä. Ostaja toimittaa kuitenkin maksusta kaupantekotilaisuudessa ja se kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

5. Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 15.11.2004 hyväksytty asemakaava. Kohteen kaavamerkintänä on teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

6. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu.

7. Kohteen vuokrasopimus ja vaaranvastuun siirtyminen

Myyjän ja Ostajan välinen kaupan kohteen voimassa oleva 01.01.2023 alkanut vuokrasopimus sovitaan päätymään tämän kauppakirjan allekirjoituksin omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä Ostajalle.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle hallintaoikeuden siirtyessä. Myyjä pitää kiinteistö- ja palovakuutuksensa ja mahdollisen muun vakuutusturvansa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön tästä hetkestä eteenpäin.

8. Ostajan saamat tiedot kiinteistöstä

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

Ostaja on ennen kaupan tekemistä saanut käyttöönsä ja tutustunut huolellisesti kauppakirjan liitteisiin sekä arkistomateriaaliluettelon 21.11.2025 mukaisesti kohdetta koskeviin asiakirjoihin.

Ostaja kuittaa edellä mainitut asiakirjat vastaanotetuiksi hyväksyessään kauppakirjan allekirjoituksin.

9. Kiinteistön maaperä

Myyjän tiedossa ei ole, että kiinteistön maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunutta. Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöllä ei ole myyjän hallinta-aikana Myyjän tiedon mukaan harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi saattanut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kiinteistöllä ei ole Myyjän

tiedon mukaan muutoin kuin asianmukaisissa jäteastioissa pelastuslaitostoiminnan toimesta säilytetty jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

10. Kohteen hyväksyminen

Ostaja hyväksyy kaupan kohteen kiinteistön rakennuksineen ja rakennelmineen siinä kunnossa kuin ne ovat kaupantekohetkellä. Ostaja tuntee kaupan kohteen, koska se on ollut Ostajan pelastuslaitostoiminnan käytössä valmistumisesta lähtien ja rakennettu Ostajan pelastuslaitostoiminnan käyttöön.

Ostaja on lisäksi suorittanut kiinteistöllä katselmuksia. Ostaja on haluamallaan tavalla itse sekä valitsemiaan asiantuntijoita apuna käyttäen tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat ja niiden kunnon. Ostaja on pyytänyt ja saanut käyttöönsä pyytämänsä ns. due diligence materiaalin.

Ostaja on katselmuksissa ja tarpeelliseksi katsomansa laajuisissa selvityksissään todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Myyjä on ennen kaupantekoa hoitanut kustannuksellaan kuntoon Ostajan ennen kauppaa havaitsemat ja pyytämät kaupan kohteen korjaus- ja kunnossapitotarpeet, eikä Ostajalla ole kaupan jälkeen Kohteen ikä, kunto ja tavanomainen kuluminen huomioon ottaen mitään sen laatuun perustuvia vaatimuksia.

Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

11. Palvelusopimukset

Ostaja vastaa tarvitsemistaan palvelusopimuksista omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä alkaen.

12. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeen saakka. Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöön ei kohdistu maksamattomia maksuja. Vuoden 2025 kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

13. Lainhuudatus ja kaupan vahvistaminen

Ostaja vastaa lainhuudatuksesta menevistä maksuista. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuuto on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kaupanvahvistajan palkkio peritään erillisellä laskulla ja siitä vastaa Myyjä.

14. Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

15. Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tämän kauppakirjan allekirjoituksilla, sikäli kuin ne ovat Myyjän yksipuolisin toimin siirrettävissä, Ostajalle Kaupan kohteeseen liittyvät liittymäsopimukset ja sopimuksiin perustuvat oikeudet ja velvollisuudet ilman eri korvausta:

- sähköliittymä Oulun Energia Oy 10079252, 7.11.2012/18.11.2025, liittymän arvo 5 338 €
- kaukolämpöliittymä Oulun Energia Oy 251, 29.9.2009, liittymän arvo 38 964 €
- vesi- ja jätevesiliittymä Oulun kaupunki/Oulun Vesi 30009759, 2.5.2012, liittymän arvo 8 406,72 €

Ostaja sitoutuu huolehtimaan viipymättä näiden liittymäsopimusten ehtojen mukaisista mahdollisista siirto- tai muista ilmoituksista kustannuksellaan.

Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat maksut myyjän hallinta-ajalta on maksettu ja sitoutuu hoitamaan vielä tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään asti.

16. Kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kiinteistöön kohdistu mitään kiinnityksiä, panttioikeuksia, rasitteita tai kolmansien oikeuksia muutoin kuin kiinteistörekisteriotteesta sekä lainhuuto- ja rasitustodistuksesta ilmenee, eikä uusia ole vireillä.

17. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan. Sähköliittymä sekä vesi- ja jätevesi- ja kaukolämpöliittymä sisältyvät kauppahintaan.

18. Kaupan veroseuraamukset

Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvästä mahdollisesta luovutusvoiton verosta.

19. Arvonlisävero

Myyjä on hakeutunut kiinteistön vuokrauksen osalta arvonlisäverolliseksi.

Myyjä on antanut kaupantekopäivänä ostajalle liitteenä 8 olevan arvonlisäverolain (1501/1993 muutoksineen, "avl") 209 k ja 1 §:n mukaisen

ALV - selvityksen rakennuksiin kohdistuvista myyjän tekemistä kiinteistöinvestoinneista ja niihin liittyvistä arvonlisäveron tarkastus vastuista. Selvyyden vuoksi todetaan, että AVL 120 §:ssä tarkoitettu velvollisuus ja oikeus tarkistaa kyseisiin kiinteistöinvestointeihin sisältyvää arvonlisäveroa siirtyy kaupanteon yhteydessä ostajalle AVL 121 e §:n mukaisesti.

20. Palosuojelurahaston avustus

Myyjä on saanut kohteen rakentamiseen liittyen liitteen 9 mukaisesti Palosuojelurahaston rakennushankeavustusta. Rakennusavustuksen velvoitteet siirtyvät tällä kauppakirjalla Myyjältä Ostajalle. Mikäli omistajuuden muutos tuo palautusvelvollisuuden saatuun avustukseen, vastaa siitä täysimääräisesti myyjä.

21. Muut ehdot

Tarvittaessa osapuolet voivat sopia kiinteistönhoidon palveluiden tuottamisesta erillisellä sopimuksella siirtymäajaksi.

Myyjä toimittaa kaikki kaupan kohdetta koskevat dokumentit sekä halussaan olevat avaimet ja kulkutunnisteet myyjälle.

Osapuolet vakuuttavat, että heillä on täysi oikeus ja kelpoisuus tehdä tämä kiinteistökauppa.

22. Allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Myyjä
OULUN KAUPUNKI

[Oulussa xx.xx.2025]

Ari Alatosava
kaupunginjohtaja

Jukka Lampen
kaupunginlakimies

Ostaja
POHJOIS-POHJANMAAN HYVINVOINTIALUE

Ilkka Luoma
hyvinvointialuejohtaja

Ollipekka Huotari
tekninen johtaja

Liitteet

1. kaupanvahvistajan todistus
2. lainhuutotodistus 3.10.2025
3. rasiustodistus 3.10.2025
4. kiinteistörekisteriote 3.10.2025
5. kiinteistörekisterin karttaote 3.10.2025
6. asemakaavaote 17.10.2025
7. asemakaavamerkinnät ja -määräykset 17.10.2025
8. Alv-selvitys 12.11.2025
9. Palosuojelurahaston avustuspäätös 3.5.2012

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että luovuttajana Oulun kaupungin puolelta kaupunginjohtaja Ari Alatossava ja kaupunginlakimies Jukka Lampen sekä luovutuksen saajan Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen puolesta hyvinvointialuejohtaja Ilkka Luoma ja tekninen johtaja Olli Pekka Huotari ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja he ovat olleet yhtä aikaa (tai mahdollisesti valtakirjalla) läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla

[Oulussa xx.xx.2025]

Kaupanhahvistaja [(nimi)]

KAUPPAKIRJA

1. Osapuolet

- 1.1 Myyjä Oulun kaupunki, 0187690-1
PL 32, 90015 Oulun kaupunki
- 1.2 Ostaja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue, 3221326-2
PL 10, 90029 Pohde

2. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on liitekartalle merkitty noin 9 893 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 564-401-20-310 rakennuksineen. Määräala sijaitsee Oulussa Haukiputaan kaupunginosassa osoitteessa Heitontie 1, Haukipudas.

Kohteessa sijaitsevat vuonna 2010 valmistuneet Haukiputaan paloasema ja piharakennus. Rakennusten pinta-alat ovat

- päärakennus 1 397 m²
- piharakennus 203 m²

3. Valtuudet kaupanteolle

Oulun kaupunginhallitus on xx.xx.2025 (§xxx) hyväksynyt kaupankohteen myymisen Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle. Kaupunginjohtaja ja kaupunginlakimies allekirjoittavat kauppakirjan sekä muut kauppaan liittyvät asiakirjat.

Pohteen aluehallitus on xx.xx.2025 (§ xxx) hyväksynyt kaupankohteen rakennuksen ja tontin ostamisen ja valtuuttanut hyvinvointialuejohtajan yhdessä teknisen johtajan kanssa allekirjoittamaan kauppakirjan sekä muut kauppaan liittyvät asiakirjat.

4. Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta on yhteensä miljoona yhdeksänkymmentäyksituhatta kolmesataakolmekymmentäyhdeksän (1.091.339) euroa.

Kauppahinta jakaantuu seuraavasti:

- Rakennukset ja liittymät, yhteensä 993.021 euroa
- Maapohja 98 318 euroa

Sovittu kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen eivätkä myöhemmin ilmenevät poikkeamat todellisista pinta-aloista oikeuta Ostajaa esittämään vaatimuksia myyjää kohtaan.

Koko kauppahinta maksetaan laskua vastaan Myyjän ilmoittamalle tilille kauppaa edeltävänä päivänä. Ostaja toimittaa kuitenkin maksusta

kaupantekotilaisuudessa ja se kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

5. Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 17.12.2005 hyväksytty asemakaava. Kohteen kaavamerkintä on yleisten rakennusten korttelialue, alue on varattu ensisijaisesti palo- ja pelastustoimen käyttöön (Y-1).

6. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu.

7. Kohteen vuokrasopimus ja vaaranvastuun siirtyminen

Myyjän ja Ostajan välinen kaupan kohteen voimassa oleva 01.01.2023 alkanut vuokrasopimus sovitaan päättymään tämän kauppakirjan allekirjoituksin omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä Ostajalle.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle hallintaoikeuden siirtyessä. Myyjä pitää kiinteistö- ja palovakuutuksensa ja mahdollisen muun vakuutusturvansa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön tästä hetkestä eteenpäin.

8. Ostajan saamat tiedot kiinteistöstä

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

Ostaja on ennen kaupan tekemistä saanut käyttöönsä ja tutustunut huolellisesti kauppakirjan liitteisiin sekä arkistomateriaaliluettelon 21.11.2025 mukaisiin kohdetta koskeviin asiakirjoihin.

Ostaja kuittaa edellä mainitut asiakirjat vastaanotetuiksi hyväksyessään kauppakirjan allekirjoituksin.

9. Kiinteistön maaperä

Myyjän tiedossa ei ole, että kiinteistön maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunutta. Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöllä ei ole myyjän hallinta-aikana Myyjän tiedon mukaan harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi saattanut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kiinteistöllä ei ole Myyjän tiedon mukaan muutoin kuin asianmukaisissa jäteastioissa

pelastuslaitostoiminnan toimesta säilytetty jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

10. Kohteen hyväksyminen

Ostaja hyväksyy kaupan kohteen kiinteistön rakennuksineen ja rakennelmineen siinä kunnossa kuin ne ovat kaupantekohetkellä. Ostaja tuntee kaupan kohteen, koska se on ollut Ostajan pelastuslaitostoiminnan käytössä valmistumisesta lähtien ja rakennettu Ostajan pelastuslaitostoiminnan käyttöön.

Ostaja on lisäksi suorittanut kiinteistöllä katselmuksia. Ostaja on haluamallaan tavalla itse sekä valitsemiaan asiantuntijoita apuna käyttäen tarkastanut määräalan rajat ja sen alueen sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat ja niiden kunnon. Ostaja on pyytänyt ja saanut käyttöönsä pyytämänsä ns. due diligence materiaalin.

Ostaja on katselmuksissa ja tarpeelliseksi katsomansa laajuisissa selvityksissään todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Myyjä on ennen kaupantekoa hoitanut kustannuksellaan kuntoon Ostajan ennen kauppaa havaitsemat ja pyytämät kaupan kohteen korjaus- ja kunnossapitotarpeet, eikä Ostajalla ole kaupan jälkeen Kohteen ikä, kunto ja tavanomainen kuluminen huomioon ottaen mitään sen laatuun perustuvia vaatimuksia.

Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

11. Palvelusopimukset

Ostaja vastaa tarvitsemistaan palvelusopimuksista omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä alkaen.

12. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeen saakka. Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöön ei kohdistu maksamattomia maksuja. Vuoden 2025 kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

13. Lainhuudatus ja kaupan vahvistaminen

Ostaja vastaa lainhuudatuksesta menevistä maksuista. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuuto on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kaupanvahvistajan palkkio peritään erillisellä laskulla ja siitä vastaa Myyjä.

14. Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

15. Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tämän kauppakirjan allekirjoituksilla, sikäli kuin ne ovat Myyjän yksipuolisin toimin siirrettävissä, Ostajalle Kaupan kohteeseen liittyvät liittymäsopimukset ja sopimuksiin perustuvat oikeudet ja velvollisuudet ilman eri korvausta:

- sähköliittymä Haukiputaan sähköosuuskunta 30642719, 20.4.2010/18.11.2025, liittymän arvo 10 760 €
- kaukolämpöliittymä Haukiputaan energia Oy 251, 29.9.2009, liittymän arvo 38 964 €
- vesi- ja jätevesiliittymä Haukiputaan Vesi

Ostaja sitoutuu huolehtimaan viipymättä näiden liittymäsopimusten ehtojen mukaisista mahdollisista siirto- tai muista ilmoituksista kustannuksellaan.

Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat maksut myyjän hallinta-ajalta on maksettu ja sitoutuu hoitamaan vielä tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään asti.

16. Rasitteet ja rasitukset

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei määräälaan kohdistu mitään kiinnityksiä, panttioikeuksia, rasitteita tai kolmansien oikeuksia muutoin kuin kiinteistörekisteriotteesta sekä lainhuuto- ja rasitustodistuksesta ilmenee, eikä uusia ole vireillä.

17. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan. Sähköliittymä sekä vesi- ja jätevesi- ja kaukolämpöliittymä sisältyvät kauppahintaan.

18. Kaupan veroseuraamukset

Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvästä mahdollisesta luovutusvoiton verosta.

19. Arvonlisävero

Myyjä on hakeutunut kiinteistön vuokrauksen osalta arvonlisäverolliseksi.

Myyjä toteaa selvyyden vuoksi, että Kaupan kohteeseen ei kohdistu arvonlisäverolain (1501/1993 muutoksineen, "AVL") 119 §:ssä tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joihin liittyy AVL 121 a §:ssä tarkoitettu tarkistuskausi olisi kaupan kohteen luovutushetkellä vielä kesken. Näin ollen Ostajalle ei kaupan yhteydessä siirry kiinteistöinvestointien tarkistusoikeutta tai -velvollisuutta.

20. Muut ehdot

Tarvittaessa osapuolet voivat sopia kiinteistönhoidon palveluiden tuottamisesta erillisellä sopimuksella siirtymäajaksi.

Myyjä toimittaa kaikki kaupan kohdetta koskevat dokumentit sekä halussaan olevat avaimet ja kulkutunnisteet myyjälle.

Osapuolet vakuuttavat, että heillä on täysi oikeus ja kelpoisuus tehdä tämä kiinteistökauppa.

21. Allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Myyjä
OULUN KAUPUNKI

[Oulussa xx.xx.2025]

Ari Alatossava
kaupunginjohtaja

Jukka Lampen
kaupunginlakimies

Ostaja
POHJOIS-POHJANMAAN HYVINVOINTIALUE

Ilkka Luoma
hyvinvointialuejohtaja

Ollipekka Huotari
tekninen johtaja

Liitteet 1. kaupanvahvistajan todistus
2. määräalan karttaote 17.10.2025

3. lainhuutotodistus 3.10.2025
4. rasiustodistus 3.10.2025
5. kiinteistörekisteriote 3.10.2025
6. kiinteistörekisterikartta 3.10.2025
7. asemakaavaote 17.10.2025
8. asemakaavamerkinntät ja -määräykset 17.10.2025

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että luovuttajana Oulun kaupungin puolelta kaupunginjohtaja Ari Alatossava ja kaupunginlakimies Jukka Lampen sekä luovutuksen saajan Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen puolesta hyvinvointialuejohtaja Ilkka Luoma ja tekninen johtaja Ollipekka Huotari ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja he ovat olleet yhtä aikaa (tai mahdollisesti valtakirjalla) läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla

[Oulussa xx.xx.2025]

Kaupanhahvistaja [(nimi)]

KAUPPAKIRJA

1. Osapuolet

- 1.1 Myyjä Oulun kaupunki, 0187690-1
PL 32, 90015 Oulun kaupunki
- 1.2 Ostaja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue, 3221326-2
PL 10, 90029 Pohde

2. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on vuokraoikeus kiinteistön 564-876-4-2 noin 3 375 m²:n suuruiseen erottamattomaan määräälaan sekä tällä vuokra-alueella sijaitsevat rakennus ja rakennelmat liittymineen. Rakennus sijaitsee Oulussa Kiviniemen kaupunginosassa osoitteessa Mustakarintie 80, 90810 Kiviniemi.

Rakennus on Virpiniemen öljyntorjunta-asema, jonka pinta-ala tieto on 6.12.2017 päivätyn loppudokumentin mukaan yhteensä 445 m²:

- puolilämmin materiaalivarasto 259,5 m²
- kylmä konttikatos 185,5 m²

Vuokraoikeus perustuu Oulun Kaupungin ja Kellon jakokunnan välillä tehtyyn 1.4.2015 alkaneeseen maanvuokrasopimukseen. Vuokrasopimus voidaan siirtää Kellon jakokunnan Hoitokunnan kokouspöytäkirjan perusteella kolmannelle osapuolelle alkuperäisen sopimuksen ehdoin.

3. Valtuudet kaupanteolle

Oulun kaupunginhallitus on xx.xx.2025 (§ XXX) hyväksynyt kaupankohteen rakennuksen myymisen ja määräälan vuokrasopimuksen siirtämisen Oulun kaupungilta Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle. Kaupunginjohtaja ja kaupunginlakimies allekirjoittavat kauppakirjan sekä muut kauppaan liittyvät asiakirjat.

Pohteen aluehallitus on xx.xx.2025 (§ XXX) hyväksynyt kaupan kohteen rakennuksen ostamisen ja määräälan vuokraamisen Kellon jakokunnalta 30.4.2045 saakka ulottuvalla maanvuokrasopimuksella ja valtuuttanut hyvinvointialuejohtajan yhdessä teknisen johtajan kanssa allekirjoittamaan kauppakirjan sekä muut kauppaan ja maanvuokrasopimuksen siirtoon liittyvät asiakirjat.

4. Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta on yhteensä satakolmekymmentäkaksituhatta kahdeksansataaseitsemäntoista (132.817) euroa.

Sovittu kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen eivätkä myöhemmin ilmenevät poikkeamat todellisista pinta-aloista oikeuta Ostajaa esittämään vaatimuksia myyjää kohtaan.

Koko kauppahinta maksetaan laskua vastaan Myyjän ilmoittamalle tilille kauppaa edeltävänä päivänä. Ostaja toimittaa kuitin maksusta kaupantekotilaisuudessa ja se kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

5. Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 1.11.1995 hyväksytty asemakaava. Kohteen kaavamerkintä on merivartioasema-alue (EMV).

6. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu.

7. Kohteen vuokrasopimus ja vaaranvastuun siirtyminen

Myyjän ja Ostajan välinen kaupan kohteen voimassa oleva 01.01.2023 alkanut vuokrasopimus sovitaan päättymään tämän kauppakirjan allekirjoituksin omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä Ostajalle.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle hallintaoikeuden siirtyessä. Myyjä pitää kiinteistö- ja palovakuutuksensa ja mahdollisen muun vakuutusturvansa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön tästä hetkestä eteenpäin.

8. Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

Ostaja on ennen kaupan tekemistä saanut käyttöönsä ja tutustunut huolellisesti kauppakirjan liitteisiin sekä arkistomateriaaliluettelon 21.11.2025 mukaisiin kohdetta koskeviin asiakirjoihin.

Ostaja kuittaa edellä mainitut asiakirjat vastaanotetuiksi hyväksyessään kauppakirjan allekirjoituksin.

9. Kiinteistön maaperä

Myyjän tiedossa ei ole, että vuokratun maa-alueen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunutta. Myyjä vakuuttaa, että vuokratun maa-alueella ei ole myyjän hallinta-aikana Myyjän tiedon mukaan harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi

saattanut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokratulla maa-alueella tai rakennuksissa ei ole Myyjän tiedon mukaan muutoin kuin asianmukaisissa jäteastioissa pelastuslaitostoiminnan toimesta säilytetty jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

10. Kohteen hyväksyminen

Ostaja hyväksyy kaupan kohteen (maanvuokraoikeus) rakennuksineen ja rakennelmineen siinä kunnossa kuin ne ovat kaupantekohetkellä. Ostaja tuntee kaupan kohteen, koska se on ollut Ostajan pelastuslaitostoiminnan käytössä valmistumisesta lähtien ja rakennettu Ostajan pelastuslaitostoiminnan käyttöön.

Ostaja on lisäksi suorittanut kaupan kohteen katselmuksia. Ostaja on haluamallaan tavalla itse sekä valitsemiaan asiantuntijoita apuna käyttäen tarkastanut vuokra-alueen rajat sekä vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat ja niiden kunnon. Ostaja on pyytänyt ja saanut käyttöönsä pyytämänsä ns. due diligence materiaalin.

Ostaja on katselmuksissa ja tarpeelliseksi katsomansa laajuisissa selvityksissään todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Myyjä on ennen kaupantekoa hoitanut kustannuksellaan kuntoon Ostajan ennen kauppaa havaitsemat ja pyytämät kaupan kohteen korjaus- ja kunnossapitotarpeet, eikä Ostajalla ole kaupan jälkeen Kohteen ikä, kunto ja tavanomainen kuluminen huomioon ottaen mitään sen laatuun perustuvia vaatimuksia.

Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

11. Palvelusopimukset

Ostaja vastaa tarvitsemistaan palvelusopimuksista omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä alkaen.

12. Verot, maksut ja maanvuokra

Myyjä vastaa kaikista kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeen saakka. Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöön ei kohdistu maksamattomia maksuja. Vuoden 2025 maanvuokrasta ja kiinteistöveroista (HUOM! vuokrasopimuksessa maan kiinteistöverosta vastaa vuokramies) vastaa Myyjä.

13. Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

14. Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tämän kauppakirjan allekirjoituksilla, sikäli kuin se on Myyjän yksipuolisin toimin siirrettävissä, Ostajalle kaupan kohteeseen liittyvän sähköliittymäsopimuksen ja sopimukseen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet ilman eri korvausta:

- sähköliittymä Haukiputaan sähköosuuskunta 26581725, 3.11.2016, liittymän arvo 4 030 €.

Ostaja sitoutuu huolehtimaan viipymättä liittymäsopimuksen ehtojen mukaisista mahdollisista siirto- tai muista ilmoituksista kustannuksellaan.

Myyjä vakuuttaa, että kaikki sähköliittymäsopimukseen perustuvat maksut myyjän hallinta-ajalta on maksettu ja sitoutuu hoitamaan vielä tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään asti.

15. Rasitteet ja rasitukset

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei maavuokraoikeuteen tai rakennuksiin kohdistu mitään kiinnityksiä, panttioikeuksia, rasitteita tai kolmansien oikeuksia muutoin kuin kiinteistörekisteri- tai kiinteistötietojärjestelmäotteesta sekä lainhuuto- ja rasiustodistuksesta ilmenee, eikä uusia ole vireillä.

16. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan. Sähköliittymä sisältyy kauppahintaan.

17. Kaupan veroseuraamukset

Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvästä mahdollisesta luovutusvoiton verosta.

18. Arvonlisävero

Myyjä on hakeutunut kiinteistön vuokrauksen osalta arvonlisäverolliseksi.

Myyjä on antanut kaupantekopäivänä ostajalle liitteenä 3 olevan arvonlisäverolain (1501/1993 muutoksineen, "avl") 209 k ja 1 §:n mukaisen ALV - selvityksen rakennuksiin kohdistuvista myyjän tekemistä kiinteistöinvestoinneista ja niihin liittyvistä arvonlisäveron tarkastus vastuista. Selvyyden vuoksi todetaan, että AVL 120 §:ssä tarkoitettu velvollisuus ja oikeus tarkistaa kyseisiin kiinteistöinvestointeihin sisältyvää arvonlisäveroa siirtyy kaupanteon yhteydessä ostajalle AVL 121 e §:n mukaisesti.

19. Muut ehdot

Tarvittaessa osapuolet voivat sopia kiinteistönhoidon palveluiden tuottamisesta erillisellä sopimuksella siirtymäajaksi.

Myyjä toimittaa kaikki kaupan kohdetta koskevat dokumentit sekä halussaan olevat avaimet ja kulkutunnisteet myyjälle.

Osapuolet vakuuttavat, että heillä on täysi oikeus ja kelpoisuus tehdä tämä kiinteistökauppa.

20. Allekirjoitukset ja sopimuskappaleet

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi ostajalle ja yksi myyjälle.

Myyjä
OULUN KAUPUNKI

[Oulussa xx.xx.2025]

Ari Alatossava
kaupunginjohtaja

Jukka Lampen
kaupunginlakimies

Ostaja
POHJOIS-POHJANMAAN HYVINVOINTIALUE

Ilkka Luoma
hyvinvointialuejohtaja

Ollipekka Huotari
tekninen johtaja

Liitteet

1. Lainhuutorekisterin ote 19.11.2025
2. Rasitustodistus 19.11.2025
3. Kiinteistörekisteriote 19.11.2025
4. Kiinteistörekisterin karttaote 19.11.2025
5. Maanvuokrasopimus 1.4.2015 liitteineen
6. Kellon jakokunnan hoitokunnan kokouspöytäkirja 3.4.2024
7. Alv-selvitys 12.11.2025

Maanvuokrasopimusluonnos

Vuokranantajat

Nimi: Kellon jakokunta
Yhteyshenkilö: Heikki Olavi Kuusikko
Osoite: Kellontie 51
90820 Kello
Y-tunnus: 0194906-6
Pankkiyhteys: FI5257403040009282

Vuokramies

Nimi: Oulun kaupunki/ Liikelaitos Oulun tilakeskus
Osoite: PL 32
90015 Oulun kaupunki
Y-tunnus: 0187690-1
Yhteyshenkilö: Ari Palosaari
Puh: 0447032513

Sähköpostiosoite: ari.palosaari@ouka.fi

Vuokrauskohteen käyttäjä

Oulun kaupunki vuokraa vuokrauskohteen tarkoituksenaan vuokrata se edelleen pelastustoimelle.

Vuokrauskohde

Kiinteistötunnus: 564-876-3-2
Kunta/kaupunki: Oulu
Nimi: Kellon Jakokunta, Mustakarin alue
***Pinta-ala:* 3375 m²**

Käyttötarkoitus

Pelastustoimen käyttö.

Vuokra-aika

Alkaminen: 1.4.2015
Voimassaolo: Määräaikainen, 30.4.2045 asti.

Vuokra

Vuokranmaksu alueesta on:
2531,25 €/vuosi
Maksukuukaudet: joulukuu
Vuokranmaksu: Vuokra maksetaan joulukuun aikana.
Viivästyskorko: Viivästyskorko on korkolain mukainen.
Kiinteistövero: Vuokramies vastaa vuokra-alueesta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Vakuudet

Vuokrantarkistus

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100.
Vuokramies ei anna vakuutta.

Perusvuokra: 2531,25 €/vuosi

Perusindeksi: 2014:10

Indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100 %.

Tarkistus suoritetaan vuosittain.

Tarkistettua vuokraa maksetaan vuosittain vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen

käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokrauskohteen edelleen - ja alivuokraus

Vuokramiehellä on vuokranantajaa kuulematta oikeus edelleen vuokrata

vuokrauskohte tai sen osia. Vuokramies ilmoittaa vuokranantajalle

käyttäjätahoissa tapahtuvista muutoksista. Edelleenvuokraustilanteessa vuokralainen vastaa tämän sopimuksen velvollisuuksista.

Vuokramiehellä ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle ilman

vuokranantajan kirjallista suostumusta. Tästä poiketen vuokralaisella on oikeus

siirtää sopimus toiselle Oulun kaupungin yksikölle ilmoitettuaan siitä vuokranantajalle vähintään 2 kuukautta etukäteen.

Rakentamisoikeus

ja vuokra- alueen

käyttö

Vuokramiehellä on oikeus rakentaa vuokra-alueelle. Vuokramies hankkii

kaikki rakentamiseen tarvittavat luvat ja vuokramiehen tulee suorittaa

rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset.

Vuokramiehellä on oikeus vuokranantajan luvalla, antaa vetää sähkö- tai muita kaapeleita vuokra-aluetta rajoittavien, vuokranantajalle kuuluvien muiden maiden yli.

Vuokramies ei saa rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Vuokra-alueen

käyttö ja

kunnossapitovelvollisuus

Vuokramies vastaa mm. vesi-, jätevesi-, lämpö- ja sähkömaksuista, alueella

olevien ja sinne johtavien teiden / katujen ja tieliittymien kunnossa- ja

puhtaanapidosta, ojen kunnossapidosta, metsänhoitomaksuista, yksityistielain

mukaisista maksuista sekä muista näihin verrattavista liittymis-, käyttö- yms.

kunnallisteknisistä ja muista maksuista ja velvoitteista, joihin vuokrakohteen

osalta on alueen haltijan tai maanomistajan kulloinkin voimassa olevien lakien,

asetusten ja kunnallisten säännösten mukaan osallistuttava. Samoin vuokramies

vastaa kustannuksellaan vuokra-alueelle tulevien sähkö-, vesi- ja

jätevesijohtojen (ns. talojohdojen) ja niihin liittyvien laitteiden rakentamisesta

ja kunnossapidosta.

Vuokramies rakentaa ja pitää kunnossa kustannuksellaan vuokra-alueelle

johtavan pääsytien ja tieliittymän sekä voimassa olevan kaavan tai kunnan

määräämät istutukset, aidat yms.

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen ja kaikkien sillä

olevien rakennusten/rakennelmien/laitteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja

turvallisuudesta.

Vuokra-alueen vartioinnista ja turvajärjestelyistä sekä niihin liittyvistä laitteista

vastaa vuokramies.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai muista suorittamistaan töistä johtuvista

kustannuksista vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksun hyvitystä.

kustannuksista vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksun hyvitystä.

**Vuokramiehen
vastuu
ympäristövaikutuksista**

Vuokramiehen tulee huolehtia, että jätteen, kemikaalin tai muun ympäristölle haitallisen aineen joutuminen vuokrauskohteen maaperään, rakennuksiin tai rakenteisiin estetään riittävän tehokkaasti.

Mikäli vuokramiehen, edelleen vuokramiehen tai alivuokramiehen toiminnasta on aiheutunut vuokrauskohteen maaperän, rakennuksen tai rakenteiden pilaantumista tai muita haitallisia ympäristövaikutuksia, vuokramies on velvollinen huolehtimaan kohteen puhdistamisesta siten kuin lainsäädännössä säädetään.

Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut kohde vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokramieheltä.

Allekirjoitukset

Tämän sopimuksen osalta noudatetaan maanvuokralakia (258/1966) soveltuvien osin.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat allekirjoittaneet sen.

KELLON JAKOKUNTA

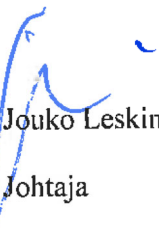


Heikki Kuusikko



Heikki Aarnipuro

LIKELAITOS OULUN TILAKESKUS



Jouko Leskinen

Johtaja



Ari Palosaari

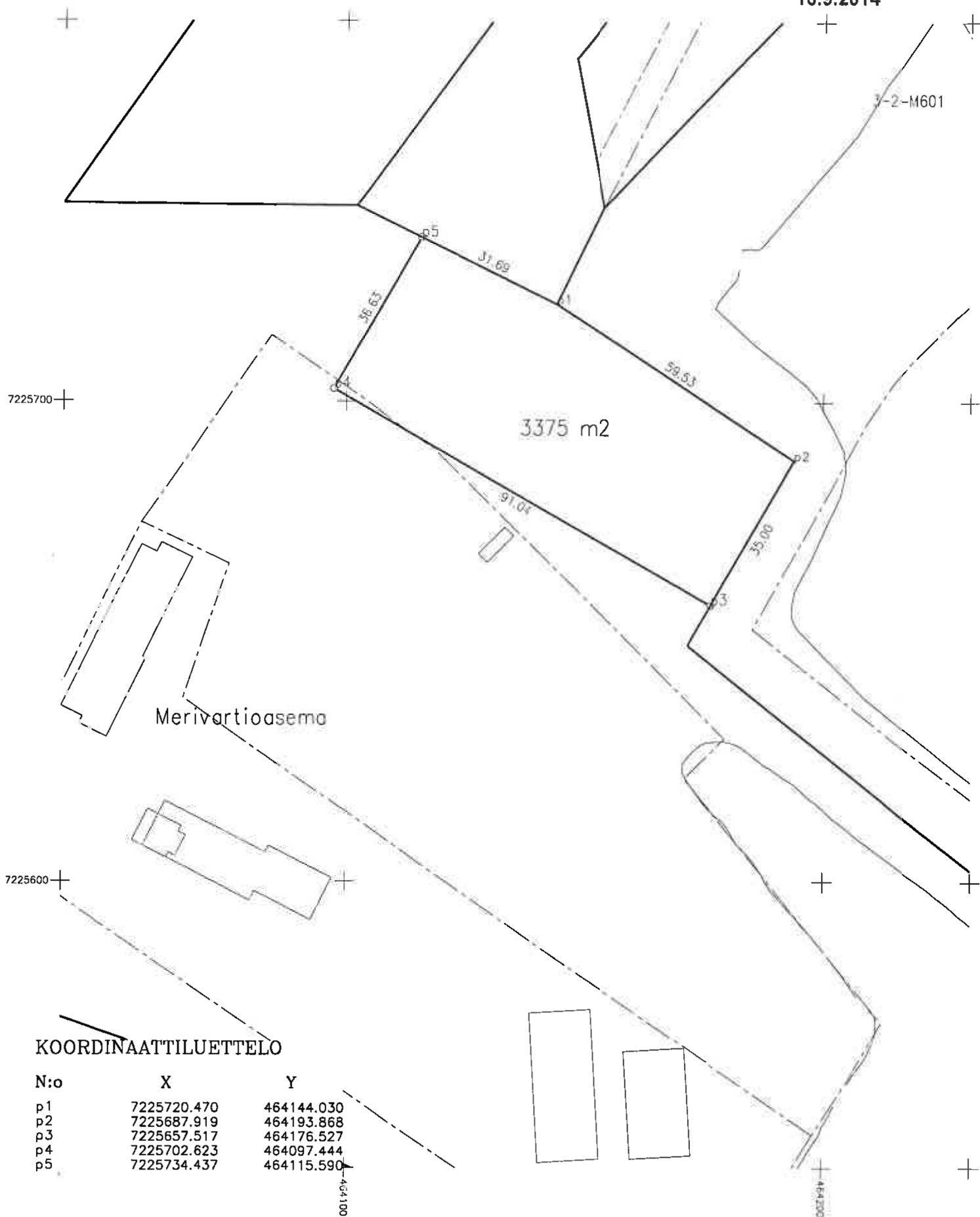
Vuokrausneuvottelija

Liitteenä:

- Lisärakennuksen alue
- Kartta Jakokunnan omistamasta maa-alueesta

Lisärakennuksen alue kiinteistöstä 564-876-3-2

Mittakaava 1:1000
16.9.2014

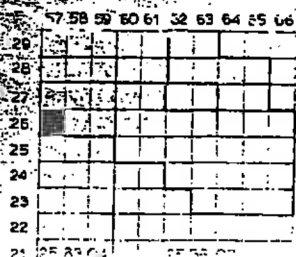


KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
p1	7225720.470	464144.030
p2	7225687.919	464193.868
p3	7225657.517	464176.527
p4	7225702.623	464097.444
p5	7225734.437	464115.590

Kellossa 2.5.1984

Jorma Pietilä
osakasten kokouksen sihteeri



KELLO

N:o 2533 04 26/58-59