

Allekirjoittaneet ovat tänään tehneet seuraavan kiinteistöä koskevan kaupan:

KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä Kuusamon Kaupunki (0186418-5)
Keskuskuja 6, 93600 Kuusamo

Ostaja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (3221326-2)

KAUPAN KOHDE

Kiinteistötunnus: (305-416-47-180)

Kuusamon kaupungin Rukan paloasema -kiinteistö pinta-alaltaan noin 5028 m²:n suuruinen ja siinä olevat Rukan paloasemarakennus sekä aluerakenteet ja liittymät (sähkö, vesi- ja viemäri sekä kaukolämpö).

Kaupan kohteen osoite on Kemijärventie 257 A, Kuusamo. Kauppakirjan liitteenä on kartta alueesta.

Kohteen käyttötarkoitus on pelastustoimi.

Valtuudet kaupanteolle

Kuusamon kaupunginhallitus on 5.5.2025 (§ 83, KMO/502/02.07.01.04/2025) päättänyt hyväksyä kauppaan liittyvän indikatiivisen tarjouksen ja valtuuttanut yhdyskuntajohtajan neuvottelemaan ja sopimaan kaupan tarkemmista ehdoista sekä allekirjoittamaan lopullinen kauppakirja.

Pohteen aluehallitus on xx.11.2025 (§ XXX) hyväksynyt Rukan paloaseman ostamisen ja valtuuttanut hyvinvointialuejohtajan yhdessä teknisen johtajan kanssa allekirjoittamaan kauppakirjan.

Kaavoitustilanne

Alue on osoitettu Kesäjärven yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Alue on osin (noin 800 m²) Rukan asemakaava-alueella ja tämä osa on osoitettu asemakaavassa Maa- ja metsätalousalueeksi (M).

KAUPPAKIRJAN EHDOT

Kauppahinta

Kauppahinta on yhteensä 620 779 euroa. Maapohjan osuus kauppahinnasta on 45 564 euroa.

Ostaja on saanut kaupantekotilaisuudessa laskun kauppahinnasta. Kauppahinta on maksettava xx.xx.2025 mennessä.



Omistus- ja hallintaoikeuden sekä vaaranvastuun siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät, kun kauppahinta on kokonaan maksettu. Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy hallintaoikeuden siirtyessä. Myyjä pitää oman kiinteistö- ja palovakuutuksensa ja mahdollisen muun vakuutusturvansa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön tästä päivästä eteenpäin.

Rasitteet

Kiinteistörekisteriotteen xx.xx.2025 mukaan määräälaan ei kohdistu rasitteita. Kaupan kohde ei sijaitse alueilla, jotka kuuluvat valtion etuusto-oikeuden soveltamisalaan.

Rasitukset

Kiinteistö myydään kaikista rasituksista vapaana. Ostaja on tutustunut xx.xx.2025 päivättyihin kiinteistörekisteri-, lainhuuto- ja rasitustodistukseen.

Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista vastaavat hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka myyjä ja sen jälkeen ostaja.

Varainsiirtovero

Kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja. Ostaja on tietoinen, että varainsiirtovero on maksettava ja varainsiirtoveroilmoitus on annettava ennen lainhuudon hakemista, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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 ostaja.

Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Vuodelta 2024 määrättävästä kiinteistöverosta vastaa myyjä. Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

Irtain omaisuus

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

Rakennusten kunto

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 tutustunut kaupan kohteeseen ja tehnyt kaupan kohteen osalta tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa ns. due diligence- tarkastuksen.



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

Kiinteistön maaperä

Kiinteistö on ollut alun perin metsätalousmaata, jonka jälkeen se on ollut pelastuslaitoksen käytössä.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti myyjä vakuuttaa, ettei kiinteistön maaperän tai pohjaveden ole myyjän tietojen mukaan todettu saastuneen eikä kiinteistöllä ole myyjän hallinta-aikana myyjän tiedon mukaan säilytetty jätteitä tai aineita, joista voisi aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä kiinteistöllä ole myyjän tiedon mukaan harjoitettu sellaista toimintaa, josta voisi aiheutua pilaantumista. Myyjän tiedon mukaan kiinteistöllä ei ole muutoin kuin asianmukaisissa jäteastioissa ostajan pelastuslaitostoiminnan toimesta säilytetty jätteitä tai aineita, jotka saattaisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Ostaja on haluamallaan tavalla katselmuksissaan itse ja valitsemiaan asiantuntijoita apuna käyttäen tarkastanut kaupan kohteen. Ostaja on pyytänyt ja saanut käyttöönsä ns. Due diligence -materiaalin.

Myyjä vakuuttaa kertoneensa Ostajalla kaikki tiedossaan olevat seikat, joilla voi olla merkitystä Ostajalla kaupan päättämisessä.

Liittymät

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöliittymien sopimuksiin perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät silloin, kun kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissopimuksiin perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu maksamaan vielä tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään saakka. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksien siirrosta niiden toimittajille. Liittymäsopimuksien siirtojen mahdollisista maksuista vastaa ostaja.

Kiinteistöön kohdistuvat seuraavat liittymäsopimukset:

- Caruna Oy, sähköliittymä numero 4689420, käyttöpaikan numero 643003825105619362 (5370,97 euroa)
- Vesi- ja viemäriliittymä: Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta, mittarin numero: 05776106 (16 080,00 euroa)
- Kaukolämpöliittymä, Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta, mittarinumero 69023636 (5532,03 euroa)

Kiinteistössä on Schneider Electric Finland Oy:n kiinteistöautomaatio, joka on yhdistetty eValvomoon Schneiderin GSM-modeemi-yhteydellä. GSM-modeemi on Schneiderin omistama ja se ostetaan palveluna. Kaupunki irtisanoo eValvomo-sopimuksen ja yhteyden omistuksen vaihtuessa.

Vuokrasopimukset

Tällä kauppakirjalla omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä ostajalle päättyy 7.1.2022 tehty vuokrasopimus tätä rakennusta koskevilta osin.



Palvelusopimukset

Ostaja vastaa tarvitsemistaan palvelusopimuksista omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä alkaen.

Arvonlisävero

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

Muut ehdot

Myyjä on saanut kohteen rakentamiseen liittyen liitteen 5 mukaisesti Palosuojelurahaston rakennushankeavustusta. Mikäli tämän kaupan myötä tapahtuva omistajuuden muutos tuo palautusvelvollisuuden saatuun avustukseen, vastaa siitä täysimääräisesti myyjä.

Muutoin rakennusavustuksen velvoitteet siirtyvät tällä kauppakirjalla Myyjältä Ostajalle.

Tarvittaessa osapuolet voivat sopia kiinteistönhoidon palveluiden tuottamisesta erillisellä sopimuksella siirtymäajaksi.

Myyjä toimittaa kaikki kaupan kohdetta koskevat dokumentit.

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



ALLEKIRJOITUKSET JA SOPIMUSKAPPALEET

Tätä kiinteistökauppakirjaa on laadittu samansisältöiset kappaleet ostajalle ja myyjälle sekä julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kuusamo xx.xx.2025

Myyjä
KUUSAMON KAUPUNKI

Jarkko Tammi
yhdyskuntajohtaja

Anne-Kaisa Olva
kiinteistöpäällikkö

Ostaja
POHJOIS-POHJANMAAN HYVINVOINTIALUE

Ilkka Luoma
hyvinvointialuejohtaja

Ollipekka Huotari
tekninen johtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajana Kuusamon kaupungin puolesta yhdyskuntajohtaja Jarkko Tammi ja kiinteistöpäällikkö Anne-Kaisa Olva 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 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Kuusamossa xx.xx.2025

Julkinen kaupanvahvistaja



Kauppakirjan liitteet:

1. Lainhuutorekisterin ote pvm:llä xx.xx.2025
2. Rastitodistus pvm:llä xx.xx.2025
3. Kiinteistörekisteriote pvm:llä xx.xx.2025
4. Kiinteistörekisterin karttaote pvm:llä xx.xx.2025
5. PSR avustuspäätös SNDno2012/356

Ostaja on saanut kaupantekotilaisuudessa

1. Rakennuksen piirustukset ja rakennuslupa 30.1.2012

Ostaja kuittaa edellä mainitut asiakirjat vastaanotetuiksi hyväksyessään kauppakirjan allekirjoituksin.



Liitekartta

