



LUONNOS 4.9.2026

Kiinteistön kauppakirja

seuraavien osapuolten välillä

Limingan kunta

Myyjänä

ja

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Ostajana

koskien kiinteistöä

osoitteessa

Liminganraitti 4, 91900 Liminka

[•].[•].2026

Sisällysluettelo

1	MÄÄRITELMÄT	4
2	KAUPPA	5
2.1	Kiinteistön myynti ja osto	5
2.2	Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen sekä vaaranvastuu	5
2.3	Irtain omaisuus	6
2.4	Rasitteet ja rasitukset	6
2.5	Liittymäsopimukset	6
2.6	Vuokrasopimukset	6
3	KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN	7
3.1	Kauppahinta ja sen määrittely	7
3.2	Kauppahinnan maksaminen	7
3.3	Viivästyskorko	7
4	TULOJEN JA KULUJEN KOHDENTAMINEN	7
5	KAUPAN EDELLYTYKSET	7
6	KAUPAN TÄYTÄNTÖÖNPANO	8
6.1	Aika ja paikka	8
6.2	Edellytys ja toimenpiteet kaupan täytäntöönpanon yhteydessä	8
6.2.1	Ostajan toimenpiteet	8
6.2.2	Myyjän toimenpiteet	8
6.2.3	Osapuolten toimenpiteet:	8
7	VASTUU KAUPAN KOHTEESTA	8
7.1	Myyjän vastuu	8
7.2	Ostajan saamat tiedot ja vastuu	9
7.3	Myyjän vakuutukset	9
8	VASTUIDEN JA OIKEUKSIEN RAJAUKSET	10
8.1	Myyjän vastuiden rajoitukset	10
8.2	Ostajan oikeuksien rajoitukset	10
9	OSTAJAN VAKUUTUKSET	10
10	YMPÄRISTÖSUOJELULAIN MUKAINEN SELONTEKOVELVOLLISUUS	11
11	MUUT SITOUMUKSET	11
11.1	Myyjän suorittamat toimenpiteet	11
11.2	Varainsiirtovero, kaupanvahvistajan palkkio ja lainhuutokustannukset	12
11.3	Arvonlisävero	12
11.4	Asiakirja-aineiston, avainten yms. luovutus	12
11.5	Salassapito	12
12	MUUT EHDOT	12
12.1	Ilmoitukset	12
12.2	Liitteet	13
12.3	Sopimuskokonaisuus	13
12.4	Tulkinta	13
12.5	Osittainen pätemättömyys	14
12.6	Muutokset ja oikeuksista luopuminen	14
12.7	Sovellettava laki	14
12.8	Riidanratkaisu	14
12.9	Sopimuskappaleet	14

LIITELUETTELO

LIITE (B)	Karttaliite
LIITE 2.5	Luettelo Liittymäsopimuksista
LIITE 5(i)	Valtiovarainministeriön hyväksyntä
LIITE 5(ii)	Sosiaali- ja terveysministeriön hyväksyntä
LIITE 5(iii)	Pohteen aluevaltuuston hyväksyntä
LIITE 5(iv)	Limingan kunnanvaltuuston hyväksyntä
LIITE 7.2	Luettelo Aineistosta
LIITE 7.3(a)	Lainhuutotodistukset
LIITE 7.3(c)	Rasitustodistukset
LIITE 7.3(d)	Kiinteistörekisteriotteet

Tämä kauppakirja ("**Kauppakirja**") on allekirjoitettu tänään [●].[●].2026 seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **Limingan kunta** (y-tunnus: 0186553-2), c/o Lakeustalo Liminganraitti 10 C, 91900 Liminka ("**Myyjä**"); ja
- (2) **Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue**, (y-tunnus: 3221326-2), PL 10, 90029 Oys ("**Ostaja**" sekä "**Pohde**").

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osa-puoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Myyjä omistaa Limingan kunnassa osoitteessa Liminganraitti 4, 91900 Liminka sijaitsevan terveyskeskuskiinteistön tontteineen.
- (B) Kaupan kohteena on Limingan kunnassa sijaitseva:
 - tontti sille sijoittuvine pysäköintipaikkoineen ja rakennelmineen, joka koostuu tämän Kauppakirjan liitteenä olevan karttaliitteen mukaisesti (LIITE (B)) kahdesta määräalasta: noin 11 990 m² määräala kiinteistöstä 425-402-393-1 ja noin 1 030 m² määräala kiinteistöstä 425-402-356-312, pinta-alaltaan yhteensä noin 13 024 m² ("**Tontti**"); sekä
 - Tontilla sijaitseva terveyskeskusrakennus, kokonaisala 4 668 m², kaikkine kiinteistön ja rakennuksen ainesosine ja tarpeistoineen ("**Rakennus**").

Muodostuvalla Tontilla on voimassa asemakaava, jossa Tontti on osoitettu YS II -merkinnällä sosiaalitoimea ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on 9 500 kem².

Tontti ja Rakennus jatkossa yhdessä "**Kiinteistö**".

- (C) Myyjä on tehnyt Ostajalle tarjouksen Kiinteistön myymisestä, ja Osapuolet ovat neuvottelujen pohjalta sopineet kaupan ehdoista tässä Kauppakirjassa todettulla tavalla.

Osapuolet sopivat täten seuraavaa:

1 MÄÄRITELMÄT

Tässä Kauppakirjassa, ellei nimenomaisesti ole muuta todettu tai asiayhteydestä muuta ilmene:

- i. suurilla alkukirjaimilla alkavilla seuraavilla käsitteillä on seuraavat merkitykset;
- ii. yksikössä olevat sanat sisältävät myös monikkomuodon ja päinvastoin;
- iii. viittaukset liitteisiin, kohtiin ja alakohtiin ovat viittauksia tämän Kauppakirjan liitteisiin, kohtiin ja alakohtiin;
- iv. ilmaisuja "mukaan lukien" ja "sisältäen" katsotaan seuraavan ilmaisuuden "rajoittumatta"; ja
- v. viittaus mihin tahansa sopimukseen, asiakirjaan tai lakiin on aina viittaus siihen kulloinkin voimassa olevine muutoksineen ja täydennyksineen.

"Aineisto"	tarkoittaa Ostajalle ennen Kauppakirjan allekirjoitusta luovutettua tai saataville asetettua kaupan kohdetta koskevaa aineistoa.
"Allekirjoituspäivä"	tarkoittaa tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivää.
"Due Diligence -tarkastus"	tarkoittaa Ostajan oikeutta suorittaa tekninen tarkastus Kiinteistöön haluamassaan laajuudessa 18. kesäkuuta 2026 mennessä.
"Kauppahinta"	tarkoittaa Tontin ja Rakennuksen yhteenlaskettua kauppahintaa, joka on määritelty kohdassa 3.1.
"Kauppakirja"	tarkoittaa tätä kiinteistön kauppakirjaa liitteineen.
"Kiinteistö"	on määritelty kohdassa (B).
"Liittymäsopimukset"	tarkoittaa <u>LIITTEESSÄ 2.5</u> listattuja liittymäsopimuksia.
"Myyjä"	on määritelty kohdassa (1).
"Myyjän Tili"	tarkoittaa Myyjän seuraavaa tiliä: Pankki: OP IBAN: FI75 5233 0820 0003 37 SWIFT/BIC: OKOYFIHH
"Myyjän Vakuutukset"	tarkoittavat kohdan 7.3 mukaisia Myyjän antamia vakuutuksia.
"Osapuoli"	on määritelty kohdassa (2).
"Ostaja"	on määritelty kohdassa (2).
"Pankkipäivä"	tarkoittaa päivää (pois lukien lauantai ja sunnuntai), jolloin pankit ovat yleisesti auki Suomessa.
"Rakennus"	on määritelty kohdassa (B).
"Tontti"	on määritelty kohdassa (B).
"Täytäntöönpano"	tarkoittaa Kiinteistöä koskevan kaupan täytäntöönpanoa kohdan 6 mukaisesti.
"Täytäntöönpanopäivä"	tarkoittaa päivää, jona kaikki kohdan 6.2 mukaiset täytäntöönpanotoimenpiteet on suoritettu.

2 KAUPPA

2.1 Kiinteistön myynti ja osto

Myyjä myy ja Ostaja ostaa Kiinteistön tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Myyjä vastaa Tontin muodostamiskustannuksista.

2.2 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen sekä vaaranvastuu

Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu siirtyvät Myyjältä Ostajalle, kun Ostaja on maksanut Kauppahinnan kokonaisuudessaan kohdan 3.2

mukaisesti mahdollisine viivästyskorkoineen ja Osapuolet ovat asianmukaisesti allekirjoittaneet tämän Kauppakirjan.

Myyjä pitää kiinteistö- ja palovakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Vaaranvastuun siirtymisestä lukien Kiinteistön vakuuttamisesta vastaa Ostaja.

2.3 Irtain omaisuus

Tähän kauppaan ei kuulu irtainta omaisuutta, eikä Osapuolten välillä ole tehty erillistä sopimusta irtaimen omaisuuden siirtymisestä, eikä Kauppahintaa makseta osaksikaan irtaimesta omaisuudesta.

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Kiinteistön kaikki irtaimisto on siirtynyt vastikkeetta Ostajan omaisuudeksi hyvinvointialueen toiminnan käynnistyessä 1.1.2023 alkaen.

2.4 Rasitteet ja rasitukset

Kiinteistö luovutetaan kaikkine rasitteineen, oikeuksineen ja velvoitteineen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä ja Kiinteistöön lopullisesti kohdistuvat rasitteet täsmentyvät tulevan kiinteistötoimituksen yhteydessä.

Osapuolet toteavat, että Kiinteistöä rasittaa tämän Kauppakirjan allekirjoitushetkellä kiinteistörekisteriin kirjaamaton valokuiturasite, joka palvelee Kiinteistön naapurikiinteistöllä (kiinteistötunnus: 425-402-356-293) sijaitsevaa kirjastoa. Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan ja allekirjoittamaan tarvittavat asiakirjat kyseisen rasitteen siirtämiseksi pois Kiinteistöltä tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen erikseen sovittavassa aikataulussa. Tästä valokuiturasitteesta ei makseta eri korvausta ja Myyjä vastaa sen poissiirtämisen kustannuksista.

2.5 Liittymäsopimukset

Kiinteistöä palvelevat liittymäsopimukset liittymäarvoineen (sähkö, vesi, lämpö, valokuitu ym.), jotka on yksilöity LIITTEESSÄ 2.5 (jäljempänä "**Liittymäsopimukset**"), siirtyvät oikeuksineen ja velvoitteineen samanaikaisesti Kiinteistön omistusoikeuden kanssa Myyjältä Ostajalle ilman eri korvausta.

2.6 Vuokrasopimukset

Ostaja on vuokralaisena Kiinteistöllä ja maksaa vuokraa 1.1.2026 alkaen takautuvasti siihen saakka, kunnes Kiinteistön omistusoikeus on siirtynyt Ostajalle kohdan 2.2 mukaisesti. Omistusoikeuden siirtymishetkellä vuokrasopimus päättyy ilman eri toimenpiteitä.

Vuokran määrä 30.9.2026 saakka on 10 prosenttia alempi kuin vuoden 2025 vuokrataso. Vuokran määrä vuonna 2025 on ollut 72.435,00 (alv 0 %) euroa kuukaudessa. Täten vuokran määrä 1.1.2026 – 30.9.2026 on 65.191,50 (alv 0 %) euroa kuukaudessa.

Mikäli tämän Kauppakirjan mukainen kauppa ei ole toteutunut ja omistusoikeus ei ole siirtynyt Ostajalle viimeistään 30.9.2026, edellä tarkoitettu vuokranalennus lakkaa ilman eri ilmoitusta 1.10.2026 alkaen. Tällöin vuokran määrä on 1.10.2026 alkaen vuoden 2025 vuokratasoa vastaava 72.435,00 (alv 0 %) euroa kuukaudessa, elleivät Osapuolet sovi toisin.

Mikäli kauppa peruuntuu kokonaan, sovittu vuokranalennus ei sido Myyjää ja Osapuolet neuvottelevat uudesta vuokrasopimuksesta 1.1.2026 alkavalle ajalle.

3 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

3.1 Kauppahinta ja sen määrittely

Osapuolten Kiinteistöstä sopima kauppahinta on yhteensä seitsemänmiljoonaa kaksisataaseitsemänkymmentäviisituhatta (7.275.000,00) euroa, joka jakautuu seuraavasti:

- (a) Rakennuksen kauppahinta on kuusimiljoonaa seitsemäsataatuhatta (6.700.000,00) euroa; ja
- (b) Tontin kauppahinta on viisisataaseitsemänkymmentäviisituhatta (575.000,00) euroa (yhteensä "**Kauppahinta**").

Osapuolet toteavat, ettei Kauppahinta perustu Kiinteistön pinta-alaan tai Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten pinta-alaan tai tilavuuteen eivätkä mahdolliset myöhemmät pinta-alamittaukset vaikuta Kauppahintaan.

3.2 Kauppahinnan maksaminen

Ostaja maksaa Kauppahinnan kokonaisuudessaan Myyjän Tilille viimeistään Allekirjoituspäivää edeltävänä Pankkipäivänä. Ostaja esittää kaupantekotilaisuudessa pankin maksutositteen suoritetusta maksusta, ja Kauppahinta kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.3 Viivästyskorko

Kaikkiin tämän Kauppakirjan mukaisiin maksuihin sovelletaan viivästyskorkoa korkolain (633/1982) 4 §:n mukaisesti.

4 TULOJEN JA KULUJEN KOHDENTAMINEN

Kiinteistöä koskevat kulut, verot ja muut kustannukset sekä Kiinteistöön liittyvät tuotot ja saatavat jaetaan Myyjän ja Ostajan välillä siten, että Myyjä vastaa omistusaikansa kuluista ja saa hyödykseen omistusaikansa tulot, ja Ostaja vastaa omistusoikeuden siirtymisen jälkeisistä kuluista ja saa hyödykseen vastaavan ajan tulot.

Mikäli toteutuneet kulut tai muut tasaukset valmistuvat omistusoikeuden siirtymisen jälkeen, Osapuolet suorittavat näiden osalta ilman aiheutonta viivytystä keskinäisen tasauslaskelman.

Vuoden 2026 kiinteistöveroista vastaa Myyjä.

5 KAUPAN EDELLYTYKSET

Tämän kaupan toteutuminen edellyttää seuraavaa:

- i. valtiovarainministeriön hyväksyntä Pohteen lisälainanottovaltuudelle (LIITE 5(i));
- ii. sosiaali- ja terveysministeriön hyväksyntä Pohteen investointisuunnitelman muutokselle (LIITE 5(ii));
- iii. Pohteen aluevaltuuston hyväksyntä kaupanteolle (LIITE 5(iii)); sekä
- iv. Limingan kunnanvaltuuston hyväksyntä kaupalle (LIITE 5(iv)).

6 KAUPAN TÄYTÄNTÖÖNPANO

6.1 Aika ja paikka

Tämän Kauppakirjan mukainen Täytäntöönpano tapahtuu Pohteen toimitiloissa osoitteessa [●], Allekirjoituspäivänä.

6.2 Edellytys ja toimenpiteet kaupan täytäntöönpanon yhteydessä

Kaupan Täytäntöönpanon edellytyksenä on, että kaikki kohdassa 5 mainitut edellytykset ovat täyttyneet. Osapuolet vahvistavat tämän Kauppakirjan allekirjoituksin kaupan edellytykset toteutuneiksi.

6.2.1 Ostajan toimenpiteet

Täytäntöönpanon yhteydessä Allekirjoituspäivänä Ostaja esittää Myyjälle tositteen Kauppahinnan maksusta kohdan 3.2 mukaisesti.

6.2.2 Myyjän toimenpiteet

Täytäntöönpanon yhteydessä Allekirjoituspäivänä Myyjä:

- (a) kuittaa Kauppahinnan vastaanotetuksi täysimääräisesti;
- (b) luovuttaa Ostajalle Kiinteistöä koskevat asiakirjat ja avaimet kohdan 11.4 mukaisesti; ja
- (c) toteuttaa Liittymäsopimusten siirron Ostajalle kohdan 2.5 mukaisesti.

6.2.3 Osapuolten toimenpiteet:

Täytäntöönpanon yhteydessä Allekirjoituspäivänä:

- (a) Osapuolet esittävät toisilleen ja kaupanvahvistajalle jäljennökset tämän Kauppakirjan allekirjoittajille annetuista mahdollisista valtakirjoista;
- (b) Osapuolet toteavat, että kaikki muut kohdissa 6.2.1 - 6.2.3 sovitut toimet on asianmukaisesti suoritettu ja siten Täytäntöönpano on tullut asianmukaisesti suoritetuksi.

Kaikki tässä kohdassa 6.2 kuvatut toimenpiteet ja suoritukset muodostavat kokonaisuuden, jossa kaupan voimaantulo edellyttää kaikkien toimenpiteiden ja suoritusten tekemistä eikä yksittäisen toimenpiteen tai suorituksen katsota tapahtuneen ennen kuin kaikki tässä kohdassa mainitut toimenpiteet ja suoritukset on tehty.

7 VASTUU KAUPAN KOHTEESTA

7.1 Myyjän vastuu

Myyjän vastuu Kiinteistön mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) säännösten mukaisesti. Myyjän vastuuta on kuitenkin rajoitettu jäljempänä kohdissa 7.2, 8.1 ja 11.1 sovituin ehdoin. Mikäli tämän kauppakirjan vastuunrajoitukset ovat ristiriidassa maakaaren säännösten kanssa, sovelletaan ensisijaisesti kohtien 7.2, 8.1 ja 11.1 mukaisia vastuunrajoituksia.

Myyjä vakuuttaa ilmoittaneensa Ostajalle kaikki tiedossaan olevat seikat, joilla voi olla merkitystä Ostajalle kaupan tekemisessä. Myyjä ei vastaa seikoista, joita Ostaja on voinut havaita tai jotka ilmenevät Ostajan teettämistä selvityksistä.

7.2 Ostajan saamat tiedot ja vastuu

Ostaja hyväksyy kaupan kohteena olevan Kiinteistön siinä kunnossa kuin se Allekirjoituspäivänä on. Ostaja tuntee kaupan kohteen entuudestaan, sillä se on ollut sosiaali- ja terveyspalveluiden käytössä Rakennuksen valmistumisesta lähtien, Rakennus on rakennettu edellä mainitun toiminnan käyttöön, ja Ostaja on ollut vuokralaisena kaupan kohteessa 1.1.2023 alkaen.

Ostajalla on ollut mahdollisuus tutustua Kiinteistöön ja sen tekniseen kuntoon ja suorittaa Due Diligence -tarkastus ennen kaupantekoa. Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen haluamallaan tavalla itse ja valitsemiaan asiantuntijoita käyttäen. Ostaja on toimittanut Myyjälle Swecon laatiman 18.6.2026 päivätyn Due Diligence -tarkastuksen raportin, ja Osapuolet ovat käyneet raportin läpi. Osapuolet ovat sopineet Myyjän vastuulle kuuluvista toimenpiteistä, jotka on todettu kohdassa 11.1. Ostaja vastaa kaikista muista raportissa ja Aineistossa esitetyistä havainnoista ja niiden vaikutuksista.

Ostaja on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista perehtynyt Kiinteistöön huolelliselta toimijalta edellytettävällä tavalla, tutustunut Ostajalle toimitettuun ja LIITTEESSÄ 7.2 luetteloituun Aineistoon, sekä tehnyt kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut selvitykset ja tutkimukset. Ostaja toteaa omaavansa riittävät tiedot Kiinteistöstä ja sen teknisestä kunnosta.

Ostajalle toimitettu Aineisto sekä kolmansien tahojen laatimat raportit ja tiedot on annettu yleisluonteiseksi taustatiedoksi, eikä niitä ole tarkoitettu Myyjän vakuutukseksi Kiinteistön ominaisuuksista. Myyjä ei vastaa Aineiston ja tällaisten tietojen paikkansapitävyydestä, täydellisyydestä tai tulkinnoista. Ostaja vastaa itse Aineiston ja muiden selvitysten arvioinnista sekä niiden merkityksen harkinnasta.

Ostaja ei voi vedota virheenä tai muutoin sellaiseen seikkaan, joka on tullut tai jonka olisi pitänyt tulla Ostajan tietoon ennen Kauppakirjan allekirjoittamista Ostajan suorittamien tarkastusten (mukaan lukien Due Diligence -tarkastus), vuokralaisaseman tai Aineistoon perehtymisen perusteella.

7.3 Myyjän vakuutukset

Ottaen huomioon yllä kohdassa 7.2 todetun, Myyjä antaa Ostajalle seuraavat kaupan kohdetta koskevat vakuutukset Allekirjoituspäivänä, ellei nimenomaisesti toisin todeta:

- (a) Myyjä omistaa Kiinteistön tämän Kauppakirjan liitteenä olevien lainhuutotodistusten mukaisesti (LIITE 7.3(a)).
- (b) Myyjällä on täysi oikeus luovuttaa Kiinteistö Ostajalle ja asianmukainen toimivalta ja kelpoisuus allekirjoittaa tämä Kauppakirja, joka muodostaa Myyjälle pätevän ja sitovan velvollisuuden, joka on täytäntöönpantavissa Myyjää vastaan.
- (c) Kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä, panttauksia tai muita sivullisten oikeuksia, jotka estäisivät kaupan toteuttamisen. Kiinteistön rasisitustodistukset ovat tämän Kauppakirjan liitteenä (LIITE 7.3(c)).
- (d) Kiinteistöön ei kohdistu muita rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajouksia kuin mitä ilmenee tämän Kauppakirjan liitteenä olevista kiinteistörekisteriotteista (LIITE 7.3(d)), Aineistosta tai tästä Kauppakirjasta.

- (e) Myyjä ei ole Allekirjoituspäivään mennessä tarkoituksella jättänyt antamatta Ostajalle mitään sellaista tietoa, jonka perusteella mikään kohdissa 7.3(a), 7.3(c) - 7.3(d) Myyjän antamista vakuutuksista osoittautuisi virheelliseksi tai harhaanjohtavaksi.
- (f) LIITTEESSÄ 2.5 on ajantasainen luettelo Kiinteistöä palvelevista Liittymäsopimuksista. Liittymäsopimukset ovat voimassa niiden ehtojen mukaisesti, eikä niihin liity Myyjän tiedossa olevia sopimusrikkomuksia, irtisanomisia tai purkamisia.

Edellä tässä kohdassa 7.3 annetut vakuutukset ovat Myyjän ainoat kaupan kohdetta koskevat vakuutukset, eikä Myyjä niiden lisäksi anna Ostajalle mitään muita vakuutuksia kaupan kohteesta.

8 VASTUIDEN JA OIKEUKSIEN RAJAUKSET

8.1 Myyjän vastuiden rajoitukset

Myyjän vahingonkorvausvastuuta on maakaaren säädöksistä poiketen rajoitettu tässä kiinteistökaupassa seuraavasti:

- (a) Maakaaren 32 §:n mukaan myyjän vahingonkorvaus käsittää täyden korvauksen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta. Tässä kaupassa tuo vastuu rajataan olemaan enintään 1 000 000 euroa.

Myyjä ei vastaa epäsuorista tai välillisistä vahingoista. Välillisten vahinkojen määrittelyssä sovelletaan kauppalain (355/1987) 67 §:n mukaista määritelmää.

Vastuunrajoitukset eivät päde, mikäli Myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai tahallisesti.

Mikäli Ostaja on oikeutettu saamaan vahingosta korvausta kolmannelta osapuolelta tai vakuutuksesta, Myyjä vastaa vahingosta vain siltä osin kuin vahingon määrä ylittää tällaisen korvauksen.

8.2 Ostajan oikeuksien rajoitukset

Ostajan oikeuksia on maakaaren säädöksistä poiketen rajoitettu seuraavasti:

- (a) Maakaaren 25 §:n mukaan ostajalla on oikeus ilmoittaa laatuvirheestä tai muista ko. kohdassa mainituista sopimusrikkomuksista 5 vuoden ajan. Tässä kaupassa tuo oikeus on rajattu 2 vuoden mittaiseksi kiinteistön hallinnan siirtymishetkestä lukien.

9 OSTAJAN VAKUUTUKSET

Ostaja antaa Myyjälle seuraavat kaupan kohdetta koskevat vakuutukset Allekirjoituspäivänä, ellei nimenomaisesti toisin todeta:

- (a) Ostajalla on täysi kelpoisuus sopia Kiinteistön kaupasta ja sitoutua Kauppakirjan täyttämiseen.
- (b) Tämä Kauppakirja on sitova ja täytäntöönpantavissa Ostajaan nähden.
- (c) Minkään Kauppakirjan mukaisen velvoitteen täyttäminen ei riko mitään Ostajaa velvoittavaa päätöstä, sopimusta, sitoumusta, säädöstä, tuomiota, tai viranomaismääräystä, eikä velvoitteiden täyttäminen edellytä

mitään muuta Ostajasta tai viranomaisesta johtuvaa lupaa, suostumusta, päätöstä, sopimusta, sitoumusta, viranomaismääräystä tai toimenpidettä, kuin mitä tästä Kauppakirjasta ilmenee.

- (d) Ostaja ei ole tietoinen siitä, että mikään Myyjän Vakuutus olisi paikkansa pitämätön eikä Ostajan tiedossa ole muutakaan Myyjän sopimusrikkomusta, johon Ostaja voisi perustaa vaatimuksen Myyjää kohtaan.
- (e) Ostaja vakuuttaa perehtyneensä huolellisesti tässä Kauppakirjassa soveltuihin Myyjän vastuuta koskeviin rajoituksiin sekä Ostajan Myyjän hyväksi tekemiin oikeuksistaan luopumisiin. Ostaja hyväksyy kaikki kyseiset rajoitukset ja luopumiset.

10 YMPÄRISTÖSUOJELULAIN MUKAINEN SELONTEKOVELVOLLISUUS

Ympäristönsuojelulain 139 §:n (527/2014) mukaisesti Myyjä ilmoittaa Ostajalle, että Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöä on käytetty tavanomaiseen terveyskeskuskäyttöön, eikä Kiinteistöllä ole Myyjän tiedon mukaan harjoitettu ennen nykyisen Rakennuksen rakentamistakaan sellaista toimintaa, joka olisi omiaan aiheuttamaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä on lisäksi antanut Ostajalle erikseen tiedot muista Myyjän tiedossa olevista ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti ilmoitettavista seikoista.

Myyjä ei ole tehnyt eikä teettänyt Kiinteistöä ympäristötutkimuksia.

Tämä kohta ei sisällä muita ympäristövastuuseen liittyviä vakuutuksia kuin edellä nimenomaisesti todetut.

11 MUUT SITOUKSET

11.1 Myyjän suorittamat toimenpiteet

Myyjä sitoutuu kustannuksellaan suorittamaan erikseen sovittavassa aikataulussa Rakennuksen talotekniikkaan liittyviä toimenpiteitä Aineistoon sisältyvän Granlund Oy:n laatiman 25.5.2026 päivätyn LVIA-selvitysraportin (nro 00251134) suosittelemien toimenpiteiden mukaisesti. Toimenpiteet koskevat ilmanvaihdon toiminnan tarkastamista, säätämistä ja tasapainottamista sekä muita vastaavia taloteknisiä säätö- ja huoltotoimenpiteitä, joiden tarkoituksena on parantaa Rakennuksen ilmanvaihtoa.

Rakennuksen mielenterveyspalvelujen tiloissa ja neuvolan tiloissa on tehty sisäilmaan ja lattiarakenteisiin liittyviä tutkimuksia Aineistoon sisältyvän Otakon Oy:n 20.5.2026 (päivitetty 15.6.2026) laatiman raportin mukaisesti. Raportissa esitetyt korjaustarpeet koskevat mielenterveyspalvelujen tiloja ja neuvolan tilan 2078 muovimattopinnoitteita sekä niiden alapuolisia tasoite- ja betonikerroksia. Lattiakorjaustyö (muovimattopinnoite sekä niiden alapuoliset tasoite- ja betonikerrokset) kohdistetaan neuvolan tiloihin 2078 ja 2081 sekä kaikkiin mielenterveyspalvelujen tiloihin. Tutkimustulokset eivät edellytä lisänäytteenottoja tai laajempia selvityksiä muissa Rakennuksen osissa. Myyjä sitoutuu toteuttamaan edellä kuvatut korjaustyöt omalla kustannuksellaan erikseen sovittavassa aikataulussa ilman aiheutonta viivytystä.

Myyjä vastaa tässä kohdassa tarkoitettujen toimenpiteiden ja korjaustoimenpiteiden suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannuksista. Tämän kohdan mukainen velvoite katsotaan täytetyksi, kun toimenpiteet on suoritettu huolellisesti ja ammattitaitoisesti siten, että talotekniset järjestelmät toimivat

olennaisilta osin tavanomaista käyttötarkoitustaan vastaavalla tavalla ja työt ovat laadunvarmistusmittauksin todennettu.

Ostajan laadituttaman Due Diligence raportin mukaan kiinteistössä on kolme sairaalakaasuverkostoa; hengitysilma, happi ja instrumentti-ilma. Myyjä ja Ostaja yhdessä selvittävät mahdolliset lakisääteiset järjestelmän puutteet. Myyjä vastaa sairaalakaasujärjestelmien osalta niistä lakisääteisistä ja viranomaisvaatimuksiin perustuvista puutteista, jotka ovat todettavissa kaupantekohetkellä Myyjän ja Ostajan yhdessä tekemän selvityksen perusteella.

Myyjän täytettyä tämän kohdan mukaiset velvoitteensa edellä kuvatusti, Ostajalla ei ole oikeutta esittää Myyjää kohtaan näihin seikkoihin perustuvia tai niihin liittyviä lisävaatimuksia. Ostaja luopuu kaikista tällaisista vaatimuksista siltä osin kuin ne koskevat tässä kohdassa käsiteltyjä toimenpiteitä ja niihin liittyviä seikkoja.

11.2 Varainsiirtovero, kaupanvahvistajan palkkio ja lainhuutokustannukset

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

Ostaja maksaa Kiinteistön kauppaan liittyvän kaupanvahvistajan palkkion sekä vastaa Kiinteistön lainhuudon hakemisesta sekä siihen liittyvistä kustannuksista.

11.3 Arvonlisävero

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

11.4 Asiakirja-aineiston, avainten yms. luovutus

Kaupan jälkeen Myyjä luovuttaa Ostajalle ilman aiheutonta viivytystä siltä osin kuin Myyjän hallussa on ja ilman erillistä selvitys- tai hankintavelvollisuutta Kiinteistöön ja sillä oleviin rakennuksiin liittyvän käytännössä siirrettävissä olevan asiakirja-aineiston (kuten mahdolliset käyttö- ja huolto-ohjeet, huoltokirjat) sekä mahdolliset avaimet, sekä kulunvalvonta-, lukitus- ja muiden järjestelmien käyttö- ja hallintaoikeudet.

11.5 Salassapito

Tämän Kauppakirjan ja kauppaan liittyvän Aineiston julkisuuteen ja salassapitoon sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999) sekä muuta pakottavaa lainsäädäntöä.

12 MUUT EHDOT

12.1 Ilmoitukset

Kaikki Kauppakirjaa koskevat tai siihen liittyvät ilmoitukset, vaatimukset ja muut tiedonannot tulee tehdä kirjallisesti suomen kielellä ja ne tulee toimittaa henkilökohtaisesti, lähettipalvelun välityksellä, kirjeenä saantitodistusta vastaan tai sähköpostitse asianomaiselle Osapuolelle alla olevaan osoitteeseen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, joka on ilmoitettu tämän kohdan 12.1 mukaisesti.

Ilmoitukset ja muut tiedonannot katsotaan vastaanotetuiksi asianomaisen Osapuolen toimesta:

- (i) kun ilmoitus on toimitettu, jos se on toimitettu henkilökohtaisesti tai lähetin välityksellä, tai
- (ii) kolmantena (3) Pankkipäivänä lähettamisestä, jos se on toimitettu kirjeenä saantitodistusta vastaan ja
- (iii) lähetyspäivänä, jos se toimitetaan sähköpostitse, ja vastaanottaja on vahvistanut vastaanoton kirjallisesti (vastaanottokuittaus) tai, ellei järjestelmästä palaudu virheilmoitusta, seuraavana Pankkipäivänä sähköpostitse lähettamisestä.

Myyjälle:

Limingan kunta

osoite: Liminganraitti 10 C, 91900 Liminka

tiedoksi: Tekninen johtaja Jaana Valjus

sähköposti: jaana.valjus@liminka.fi; sekä kunta@liminka.fi

Ostajalle:

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (Pohde)

osoite: PL 10, 90029 Oys

tiedoksi: Tekninen johtaja Ollipekka Huotari

sähköposti: ollipekka.huotari@pohde.fi; sekä kirjaamo@pohde.fi

tai muuhun Osapuolen myöhemmin toiselle Osapuolelle kirjallisesti ilmoittamaan osoitteeseen.

12.2 Liitteet

Kaikki liitteet, joihin tässä Kauppakirjassa on viitattu, sisältyvät tähän Kauppakirjaan ja muodostavat osan sitä. Mikäli tämän Kauppakirjan sopimustekstin ja liitteiden välillä on ristiriitaisuuksia, sovelletaan tämän Kauppakirjan sopimustekstiä.

12.3 Sopimuskokonaisuus

Tämä Kauppakirja käsittää Osapuolten väliseen Kiinteistön kauppaan liittyvän yhteisymmärryksen ja sopimuksen kokonaisuudessaan ja korvaa kaikki aiemmat sopimukset, yhteisymmärrykset ja neuvottelut asiaan liittyen, ellei tässä Kauppakirjassa erityisesti toisin mainita. Kumpikaan Osapuoli ei ole vastuussa toiselle Osapuolelle tai toisen Osapuolen kolmannelle taholle antaman Kiinteistön kauppaan liittyvän lupauksen, takuun, vakuutuksen, ehdon, määräyksen tai käytännön perusteella, ellei tässä Kauppakirjassa erityisesti niin mainita.

12.4 Tulkinta

Se, että Osapuoli on laatinut tai osallistunut tämän Kauppakirjan tai sen ehtojen laatimiseen, ei vaikuta tämän Kauppakirjan tulkintaan kyseisen Osapuolen vahingoksi, vaan Osapuolten katsotaan laatineen Kauppakirjan yhdessä.

Kauppakirjan otsikot ja sisällysluettelo on tarkoitettu ainoastaan Kauppakirjan seuraamisen helpottamiseksi, eikä niillä ole vaikutusta Kauppakirjan määräysten sisältöön tai tulkintaan.

12.5 Osittainen pätemättömyys

Mikäli yksi tai useampi Kauppakirjan ehto on pätemätön tai sitä ei voida panna täytäntöön, Kauppakirja on muilta osin edelleen voimassa ja Osapuolia sitova.

Rajoittamatta edellä mainittua, Osapuolet pyrkivät vilpittömässä mielessä neuvottelemaan korvatakseen pätemättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana pidettävän ehdon määräyksellä, joka on lähimpänä alkuperäisen ehdon tarkoitusta ja tämän Kauppakirjan henkeä.

12.6 Muutokset ja oikeuksista luopuminen

Jollei toisin määrätä, kaikki tämän Kauppakirjan mukaiset täyttämättä jääneet velvoitteet pysyvät voimassa Täytäntöönpanosta huolimatta.

Osapuolen päätös jättää käyttämättä tämän Kauppakirjan mukaista oikeutta tai oikeussuojakeinoa tai niiden käytön viivästyminen ei merkitse kyseisestä oikeudesta luopumista, eikä mikään yksittäinen tai osittainen oikeuden tai oikeussuojakeinon käyttäminen estä sen tai muun oikeuden tai oikeussuojakeinon muuta tai myöhempää käyttöä.

Sopimusrikkomuksen tai tämän Kauppakirjan ehtojen laiminlyöntiin liittyvistä oikeuksista luopumisen ei katsota merkitsevän kyseisestä oikeudesta luopumista myöhempien rikkomusten tai laiminlyöntien yhteydessä, eikä sillä ole vaikutusta tämän Kauppakirjan muihin ehtoihin.

Kaikki muutokset tähän Kauppakirjaan tai luopuminen tämän Kauppakirjan mukaisista oikeuksista tulee tehdä kirjallisesti, ja ne vaativat molempien Osapuolten allekirjoituksen, tai oikeuksista luovuttaessa oikeuksistaan luopuvan Osapuolen allekirjoituksen.

12.7 Sovellettava laki

Tähän Kauppakirjaan ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta lainvalintaa koskevia sääntöjä.

12.8 Riidanratkaisu

Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli riitaisuuksia ei kuitenkaan saataisi ratkaistua neuvotteluin, ratkaistaan ne lopullisesti Oulun käräjäoikeudessa.

12.9 Sopimuskappaleet

Tämä Kauppakirja on tehty kolmena (3) samasanaisena kappaleena, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

[Loppusivu tyhjä. Allekirjoitukset seuraavalla sivulla.]

Oulussa, [●].[●].2026

LIMINGAN KUNTA

Pekka Rajala
kunnanjohtaja

POHJOIS-POHJANMAAN HYVINVOINTIALUE

Ilkka Luoma
hyvinvointialuejohtaja

Ollipekka Huotari
tekninen johtaja

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Pekka Rajala Myyjän edustajana sekä Ilkka Luoma ja Ollipekka Huotari Ostajan edustajina ovat allekirjoittaneet tämän Kauppakirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa.

Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Oulussa, [●].[●].2026

Lauri Muuri
kaupanvahvistaja,
kaupanvahvistajan tunnus: 2147/6