

# KIINTEISTÖN MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

kauppakirja perustuu Utajärven valtuuston päätökseen xxxxxx

## 1. OSAPUOLET

### 1.1 Myyjä

Rokuan Terveys- ja Kuntouttamissäätiö sr ("**Myyjä**")  
Y-tunnus: 0356385-3  
Osoite: Kuntoraitti 2, 91670 Rokua

### 1.2 Ostaja

Utajärven kunta ("**Ostaja**")  
Y-tunnus: 0190224-1  
Osoite: Vanhatie 1, 91600 Utajärvi

Myyjä ja Ostaja yhdessä "Osapuolet" tai yksin "Osapuoli".

## 2. KAUPAN KOHDE JA KAUPPA

Kaupan kohteena on Utajärven kunnassa KUNTOLA -nimisellä kiinteistöllä 889-403-21-21 ja LISÄKUNTOLA -nimisellä kiinteistöllä 889-403-21-35 sijaitseva noin 3 ha kokoinen määräala, joka on merkitty tummennettuna liitteenä 1 olevaan karttaan ("**Kaupan Kohde**"). Kaupan Kohde sijoittuu osaksi kortteliin 3 ja osaksi lähivirkistysalueelle. Kaupan Kohteen kauppahinta ei perustu suoraan pinta-alaan vaan lopullinen Kaupan Kohteen pinta-ala määräytyy kiinteistönmuodostuksen yhteydessä.

Kaupan Kohde sijaitsee asemakaavaa-alueella (AT 899 R 961), merkintä RM-5 ja VL.

Kaupan Kohde rajoittuu osaksi Ahveroinen -nimisen lammen rantaan, joten Kaupan Kohteeseen kuuluu osuus vesialueeseen.

Kaupan Kohteeseen kuuluu

- rakennusoikeutta 4500 kem<sup>2</sup>
- Kuntoraitti -tien käyttöoikeus, josta perustetaan kiinteistötoimituksessa rasite kiinteistöille 889-403-21-21 ja 889-403-21-35.

Kaupan Kohteen ulkopuolelle rajataan ranta-alueelle sijoittuva Myyjän omistama kota ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitseva maa-alue, jotka on merkittynä liitteeseen 1.

Tällä kauppakirjalla Osapuolet ovat sopineet Kaupan Kohteen luovutuksesta Ostajalle seuraavin ehdoin:

### 3. KAUPPAHINTA JA SEN PERUSTE

Kauppahinta on 154.000 (sataviisikymmentäneljätuhatta) euroa.

Kauppahinta perustuu 17.2.2026 päivättyyn arviokirjaan ja Osapuolten väliseen sopimukseen Kaupan Kohteen käyvästä arvosta kaupantekohetkellä.

### 4. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan Myyjän pankkitilille FIxxxxxxx 14 päivän kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoituksesta lukien.

### 5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Kaupan Kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu.

### 6. VAARANVASTUU JA VAKUUTUS

Vaaranvastuu Kaupan Kohteesta siirtyy Ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen yhteydessä.

### 7. KAUPAN MUUT EHDOT

#### 7.1. Verot, maksut ja kustannukset

Myyjä vastaa kaikista Kaupan Kohteeseen kohdistuvista hoito- ja ylläpitokustannuksista, maksettavista veroista, jälkiveroista, veronkorotuksista ja muista viivästysseurauksista sekä julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pantavista maksuista tai niihin verrattavista velvoitteista siltä osin, kuin ao. kustannuksen, veron tai maksun peruste kohdistuu aikaan ennen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä.

Ostaja vastaa kustannuksellaan tämän kaupan lainhuudatuskuluista.

Ostaja vastaa kustannuksellaan tämän kaupan kaupanvahvistajan palkkiosta.

#### 7.2. Kiinnitykset ja muut rasitukset sekä rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että

- Kaupan Kohde luovutetaan vapaana kaikista KUNTOLA -kiinteistöä ja LISÄKUNTOLA -kiinteistöä liitteenä 3 olevien rasitustodistusten mukaisesti rasittavista pantti- ja pidätysoikeuksista, kiinnityksistä, omistuksenpidätyksistä ja muista sopimukseen perustuvista velvoitteista; ja
- Kaupan Kohde luovutetaan vapaana KUNTOLA -kiinteistöä ja LISÄKUNTOLA -kiinteistöä liitteenä 2 olevan kiinteistörekisteriotteen mukaisista rasituksista ja rasitteista.

### 7.3. Varainsiirtovero

Ostaja on kunta, joten se ei suorita kaupasta varainsiirtoveroa. Myyjä vastaa Kaupan Kohteeseen liittyvistä mahdollisesti maksamatta olevista aiemmista leima- ja varainsiirtoveroista.

### 7.4. Asiakirjat

Myyjä luovuttaa Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä seuraavat asiakirjat:

- Kuntola- ja Lisäkuntola -kiinteistöjä koskevat kaupantekopäivälle päivätyt lainhuutotodistuksen (liite 4), kiinteistörekisteriotteen (liite 2) ja rasiustodistuksen (liite 3)
- Myyjän hallituksen kokouksen päätös tämän kauppakirjan mukaisesta kaupasta sekä valtuutus kauppakirjan allekirjoittamiseen

Ostaja luovuttaa Myyjälle kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä seuraavat asiakirjat:

- Ostajan valtuuston päätös tämän kauppakirjan mukaisesta kaupasta sekä valtuutus kauppakirjan allekirjoittamiseen

### 7.5. Liittymät

Mikäli Kaupan Kohteeseen kuuluu liittymiä, liittymäsopimukset kuuluvat kauppaan ja ne siirretään Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### 7.6. Kaupan Kohteen kunto

Ostaja on tutustunut haluamassaan laajuudessa sekä Kaupan Kohteeseen paikan päällä että Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin. Ostaja on tietoinen Kaupan kohteen kaavoituksesta ja hyväksyy Kaupan Kohteen sellaisena kuin se kaupantekohetkellä on.

### 7.7. Ympäristö

Myyjän tiedossa ei ole, että Kaupan Kohteen ympäristö, maaperä tai pohjavesi olisi saastunut tai pilaantunut. Mikäli ympäristön, maaperän tai pohjavesien pilaantumista tai muuta ympäristövahinkoa todetaan kaupan kohteella, vastaa niiden aiheuttaja mainituista johtuvien viranomaisten vaatimien puhdistamisen ja ennalleen saattamisen yms. toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista. Mikäli vastuu tässä mainitusta toimista tai kustannuksista tulee Ostajalle, vastaa niistä Myyjä.

### 7.8. Myyjän vakuutukset

Sen lisäksi, mitä Myyjä on vakuuttanut muualla tässä kauppakirjassa, Myyjä vakuuttaa ja vastaa Ostajalle, että:

- Myyjällä on täysi omistusoikeus Kaupan Kohteeseen ja, että sillä on oikeus vapaasti luovuttaa Kaupan kohde sekä kaikki Kaupan Kohteeseen kuuluva omaisuus;
- Myyjällä on täysi oikeus ja valtuutus tehdä tämän kauppakirjan mukainen kauppa;
- Tämän kauppakirjan mukaiseen kiinteistökauppaan sitoutuminen ja sen mukaisten velvoitteiden täyttäminen ei ole minkään Myyjää sitovan sopimuksen vastaista;

- d) Kaupan Kohde tai mikään osa siitä ei ole pakkolunastuksen kohteena eikä mitään valmistelevia toimenpiteitä pakkolunastusta varten ole tehty;
- e) Kaupan Kohde ei ole oikeudenkäynnin kohteena eikä siihen kohdistu minkään tuomioistuimen tai muun viranomaisen antamaa, Kaupan Kohteen käyttöä rajoittavaa määräystä eikä Myyjällä ole tiedossaan seikkoja, joiden johdosta Kaupan Kohteeseen tulisi kohdistumaan oikeudenkäynti tai sen käyttöä rajoittava määräys.

## 7.9. Lisätiedot

Myyjä on velvollinen veloituksetta toimittamaan Ostajalle kaikki käytössään olevat lisätiedot ja asiakirjat, joita Ostaja tarvitsee tämän kauppakirjan mukaisten oikeuksiensa toteuttamiseen.

## 7.10. Irtain omaisuus

Tällä kauppakirjalla ei ole myyty mitään irtainta omaisuutta eikä irtaimen omaisuuden myynnistä ole tehty eri sopimusta.

## 8. ILMOITUKSET

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muu kommunikaatio Osapuolten välillä katsotaan asianmukaisesti tehdyksi, mikäli ne on toimitettu kirjallisessa muodossa postitse (kirjattuna), sähköpostina tai muutoin todistettavasti kyseessä olevalle Osapuolelle seuraavasti:

### Myyjälle:

Rokuan Terveys- ja Kuntouttamissäätiö sr  
Yhteyshenkilö: Jussi Liedes  
Osoite: Kuntoraitti 2, 91670 Rokua  
sähköposti: jussi.liedes@rokua.com

### Ostajalle:

Utajärven kunta  
Yhteyshenkilö: Petri Leskinen  
Osoite: Vanhatie 1, 91600 Utajärvi  
sähköposti: petri.leskinen@utajarvi.fi

## 9. RIIDANRATKAISU

Tästä kauppakirjasta aiheutuvat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli riitaisuuksia ei saada ratkaistua neuvotteluin, riitaisuudet käsitellään kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## 10. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä kauppakirja on tehty kolmena (3) samasanaisena kappaleena, yksi (1) kummallekin osapuolelle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

Utajärvellä, \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_ kuuta 2026

## ROKUAN TERVEYS- JA KUNTOUTTAMISSÄÄTIÖ SR

---

## UTAJÄRVEN KUNTA

---

### LIITTEET

Liite 1	Kartta
Liite 2	Kiinteistörekisteriote
Liite 3	Rasitustodistus
Liite 4	Lainhuutotodistus

### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että xxxxx luovuttajan Rokuan Terveys- ja Kuntouttamissäätiö sr:n edustajana sekä xxxxx luovutuksensaajan Utajärven kunnan edustajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 ja 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten yllä

---