

# KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

kauppakirja perustuu Utajärven valtuuston päätökseen xxxxxx

## 1. OSAPUOLET

### 1.1 Myyjä

Rokuan Lomakeskus Oy ("**Myyjä**")  
Y-tunnus: 0190170-8  
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

Utajärven kunnassa sijaitseva MÄENRINNE -niminen kiinteistö 889-403-21-74 ("**Kaupan Kohde**").

Kiinteistön pinta-ala:	3 490 m <sup>2</sup>
Asemakaava:	AT 889 R 961
Rakennusoikeus:	210 kem2
Rakennukset:	Ei rakennuksia

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

## 3. KAUPPAHINTA JA SEN PERUSTE

Kauppahinta on 7.000 (seitsemäntuhatta) 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 Flxxxxxxxxxx 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 on liitteenä 1 olevan rasisitustodistuksen mukaisesti vapaa kaikista pantti- ja pidätysoikeuksista, kiinnityksistä, omistuksenpidätyksistä ja muista sopimukseen perustuvista velvoitteista; ja
- Kaupan Kohde on liitteenä 2 olevan kiinteistörekisteriotteen mukaisesti vapaa kaikista 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:

- Kaupan Kohdetta koskevat kaupantekopäivälle päivätyt lainhuutotodistuksen (liite 3), rasisitustodistuksen (liite 1) sekä kiinteistörekisteriotteen (liite 2)
- 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:

- a) Myyjällä on täysi omistusoikeus Kaupan kohteeseen ja, että sillä on oikeus vapaasti luovuttaa Kaupan kohde sekä kaikki Kaupan kohteeseen kuuluva omaisuus;
- b) Myyjällä on täysi oikeus ja valtuutus tehdä tämän kauppakirjan mukainen kauppa;
- c) 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. 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 Lomakeskus Oy  
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 neuvotteluihin. Mikäli riitaisuuksia ei saada ratkaistua neuvotteluihin, 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 LOMAKESKUS OY**

---

**UTAJÄRVEN KUNTA**

---

**LIITTEET**

Liite 1	Rasitustodistus
Liite 2	Kiinteistörekisteriote
Liite 3	Lainhuutotodistus

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanhahvistajana todistan, että xxxxx luovuttajan Rokuan Lomakeskus Oy: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

---