

MAANVUOKRAOIKEUDEN JA RAKENNUSTEN KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

Myyjä	Rovaniemen koulutuskuntayhtymä
Y-tunnus	0973110–9
Osoite	Korvaranta 50, 96300 Rovaniemi Omistusosuus 1/1
Ostaja	Rovaniemen kaupunki / Tilapalvelukeskus
Y-tunnus	1978283–1
Osoite	Jämytie 33, 96910 Rovaniemi Omistusosuus 1/1

2. Kaupan kohde

Maanvuokraoikeus ja rakennukset: Rovaniemen kaupungin kolmannen kaupunginosan korttelissa 165 sijaitsevaan tonttiin numero 5 kohdistuva tontinvuokraoikeus, jonka laitostunnus on 698-3-165-2-L1 sekä tontinvuokraoikeuden maa-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat.

Tontinvuokrasopimus: Laitostunnusta 698-3-165-2-L1 koskeva tontinvuokrasopimus on allekirjoitettu 14.10.1969, ja kyseiseen tontinvuokrasopimukseen on tehty lisäys 17.7.1972. Tontinvuokrasopimus on kirjattu 22.4.1997 asianumerolla 753/22.4.1997/1565 (arkistoviite: 753:1997:KI:1565). Tontinvuokrasopimuksen voimassaoloaika on 14.10.1969 – 31.12.2025.

Osoite: Kairatie 75, 96910 Rovaniemi.

Pinta-ala: Tontinvuokraoikeuden maa-alueen pinta-ala on tontinvuokrasopimuksen 14.10.1969, tontinvuokrasopimukseen 17.7.1972 tehdyn lisäyksen mukaan 43 104 m² (?).

Rakennukset: Tontinvuokraoikeuden maa-alueella sijaitsevat koulu-, koulutus- ja asuntolarakennukset A, B, C ja D (yhteensä neljä rakennusta), joiden yhteenlaskettu kokonaispinta-ala on noin 17 195 m².

Rakennelmat: Tontinvuokraoikeuden maa-alueella sijaitsevia rakennelmia ei erikseen eritellä.

Kaavoitustilanne: Tontinvuokraoikeuden ja kiinteistön maa-alueella on voimassa 10.6.2009 vahvistettu asemakaava. Kaavamerkintä on YO. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 21 552 m².

3. Kaupan ehdot

3.1 Kauppahinta

Kaupan kohteen kokonaiskauppahinta on **miljoonakolmesataaviisikymmentätuhatta (1 350 000,00)** euroa.

Tontinvuokraoikeuden maa-alueella olevien rakennusten ja rakennelmien pinta-aloja ei ole tarkastusmitattu tämä kauppakirjan allekirjoittamisen hetkellä

käytettävien rakennusten pinta-alan laskemismenetelmien (SFS 5139 Rakennuksen pinta-alat) mukaisesti. Edellä yksilöidystä johtuen, rakennusten ja rakennelmien edellä ilmoitettu pinta-ala saattaa poiketa olennaisestikin rakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Ostaja ilmoittaa ja vahvistaa sen, että se ei ole katsonut pinta-alojen tarkistusmittausta tarpeelliseksi ja ostaja hyväksyy pinta-alatietoihin liittyvän epävarmuuden.

Kokonaiskauppahinta ei perustu tontinvuokraoikeuden maa-alueen ja/tai sillä sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien kuutiomääriin, pinta-aloihin ja/tai teknisiin arvoihin.

Osapuolet toteavat, että kokonaiskauppahinta sisältää kaikki mahdolliset liittymät, tarpeistoesineet ja ainesosat.

3.2 Kauppahinnan maksuehdot

Osapuolet toteavat ja vahvistavat, että kokonaiskauppahinta on ostajan toimesta maksettu etukäteen myyjän pankkitilille. Osapuolet kuittaavat kokonaiskauppahinnan kokonaisuudessaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.3 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle 1.6.2025.

3.4 Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöön ei kohdistu **XX.XX.2025** päivätyn rasisitustodistuksen mukaisesti mitään kiinnityksiä, velvoitteita tai muita rasituksia.

3.5 Voimassa olevat vuokrasopimukset

Osaan kaupan kohteena olevien rakennusten huoneistoihin kohdistuvat huoneenvuokrasopimukset.

Myyjä siirtää kyseiset vuokrasopimukset ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin sekä vuokrasopimuksiin liittyvät vuokravakuudet viimeistään **XX.XX.XXXX**.

Ostajan velvollisuutena on ilmoittaa myyjälle pankkitilin numero, johon vuokravakuudet siirretään.

3.6 Voimassa olevat muut sopimukset

Kaupan kohteeseen liittyy ja kohdistuu kiinteistönhuolto-, siivous-, jätehuolto- sekä huolto- ja ylläpitosopimukset, jotka ovat myyjän sopimia / toimeksi antamia.

Myyjä siirtää kaikki kyseiset sopimukset, mikäli myyjän sopimusosapuoli ja ostaja siihen suostuvat, ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin siten, että ostajan sopimusvastuu kyseisten sopimusten osalta alkaa 1.6.2025.

Kaikki tässä ehtokohdassa tarkoitetut sopimukset on yksilöity tämän kauppakirjan liitteenä olevassa asiakirjassa 'Liite 5. Muut sopimukset'.

3.7 Jaksotussäännöt

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista kuluista, veroista ja julkisista maksuista, joiden peruste on syntynyt ennen omistusoikeuden siirtymisen hetkeä, ja on vastaavasti oikeutettu kaikkiin kaupan kohteen tuloihin vastaavaan ajankohtaan saakka.

Ostaja vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista kuluista, veroista ja julkista maksuista, joiden peruste on syntynyt omistusoikeuden siirtymishetkestä alkaen, ja on vastaavasti oikeutettu kaikkiin kaupan kohteen tuloihin vastaavasta ajankohdasta lukien.

Osapuolet sopivat, että myyjä vastaa kokonaisuudessaan vuoden 2025 kiinteistöverosta ja ostaja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista kiinteistöveroista 1.1.2026 lukien.

Osapuolet sopivat, että myyjä vastaa tontinvuokrasopimuksen mukaisesta vuokrasta 31.5.2025 saakka.

Osapuolet sopivat, että myyjä vastaa kaikista mahdollisista aikaisemmista saannoista määrättävistä varainsiirtoveroista.

Osapuolet sopivat, että ostaja vastaa tämän kauppakirjan mukaisesta kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta sekä kaikista mahdollisista kustannuksista, jotka liittyvät tämän kauppakirjan mukaisen kaupan kirjaamistoimiin ja niiden kustannuksiin. Ostaja on tietoinen siitä, että tästä kaupasta menevä varainsiirtovero on maksettava ja varainsiirtoveroilmoitus on annettava ennen kirjaamisen hakemista ja että kirjaamista tulee hakea 6 kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamispäivästä lukien Maanmittauslaitokselta. Ostaja on tietoinen myös siitä, että mikäli varainsiirtoveroilmoitus annetaan myöhässä, seurauksena on myöhästymismaksu ja/tai veronkorotus sekä siitä, että mikäli kirjaamista haetaan myöhässä, suoritettavaa varainsiirtoveroa korotetaan.

Osapuolet sopivat, että myyjä vastaa tämän kauppakirjan laatimisen kustannuksista.

3.7 Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kaupan kohteelle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman täysarvovakuutuksensa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostajalla velvollisuus vakuuttaa kaupan kohde kyseisestä hetkestä eteenpäin.

3.8 Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta.

3.9 Veroseuraamukset

Myyjä ilmoittaa olevansa tietoinen tähän kauppaan liittyvistä mahdollisista veroseuraamuksista.

3.10 Kaupan kohteeseen tutustuminen ja virhevastuu

Ostaja on suorittanut kaupan kohteessa katselmuksen. Ostaja on tällöin tarkastanut tontinsopimuksen kohteena olevan maa-alueen rajat ja sen alueen

sekä tontinvuokrasopimuksen kohteena olevalla maa-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat haluamassaan laajuudessa. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Ostaja ei ole vaatinut kaupan kohteeseen tehtäväksi erillistä kuntotutkimusta, kuntoarviota ja/tai kuntotarkastusta taikka haitta-ainetutkimuksia (asbesti ja muut vastaavat).

Myyjä on teettänyt kustannuksellaan kaupan kohteeseen teknisen inventoinnin. Teknisen inventoinnin on suorittanut Kiwa Inspecta Oy (Inspecta Oy) ja Sweco Talotekniikka Oy. 'Tekninen inventointi' – asiakirja on päivätty 30.4.2021. Tekninen inventointi – asiakirjan liitteenä on kunnossapitosuunnitelmaehdotus. Ostaja ilmoittaa tutustuneensa Tekninen inventointi – asiakirjaan sekä sen liitteisiin ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista.

Kaupan kohteena olevat rakennukset käsittävät 1970-, 1972- ja 2004-luvuilla valmistuneet koulu-, koulutus- ja asuntolarakennukset. Vuonna 1970 valmistuneeseen päärakennukseen, osat A ja B, on suoritettu tilamuutostöitä niiden valmistumisen jälkeen, ja lisäksi B-osaan on suoritettu laajoja tilamuutoksia ja peruskorjauksia vuonna 2004. Asuntolarakennus (D) on valmistunut 1972. Näihin rakennuksiin kohdistuu Tekninen inventointi – asiakirjan liitteenä olevan kunnossapitosuunnitelmaehdotuksen mukaisesti peruskorjaus- ja perusparannustarpeita. Vuonna 2004 valmistuneen rakennuksen C (C-osa) kunto on todettu Tekninen inventointi – asiakirjan mukaan hyväksi, ja kyseisen asiakirjan mukaan rakennukseen ei kohdistu merkittäviä korjaustarpeita.

Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki ne tiedossa olevat seikat ja niissä mahdollisesti tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa ostajan ratkaisuihin kaupasta päättämisessä.

Ostaja ottaa tontinvuokrasopimuksen kohteena olevan maa-alueen sekä sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat vastaan siinä kunnossa, kuin ne ostajalle viimeksi esiteltäessä olivat, sekä ilmoittaa ottaneensa huomioon kaupan kohteena olevien rakennusten ja rakennelmien iän, rakennus- ja rakennetekniset ratkaisut ja tulevien huoltotoimenpiteiden ja ylläpitokorjausten sekä peruskorjausten ja perusparannusten tarpeet sekä niiden tekemisen ajalliset tarpeet.

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

Tässä sopimuskohdassa yksilöityjä ehtoja ei sovelleta ympäristövastuisiin, vaan niihin liittyvistä vastuista on sovittu erikseen kohdassa 3.11 Ympäristövastuut.

3.11 Ympäristövastuut

Myyjä ilmoittaa, käytettävissään olevien tietojen perusteella, ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona, että tontinvuokrasopimuksen kohteena olevalla maa-alueella ei ole myyjän tietojen mukaan aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Ostaja ei ole vaatinut teetetäväksi tontinvuokrasopimuksen kohteena olevalle maa-alueelle ympäristötekniisiä tutkimuksia.

Osapuolet sopivat, että myyjä vastaa mahdollisesta maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain [19.8.1994/737] mukaisesti, pois lukien poikkeukset ja tarkennukset, jotka on sovittu tässä kauppakirjassa.

a) Ostaja teettää tarvittaessa omalla kustannuksellaan maaperän ja/tai pohjaveden puhdistustarpeen arvioinnin. Mikäli valvova viranomainen edellyttää ostajan teettämän arvioinnin perusteella tontinvuokrasopimuksen kohteena olevan maa-alueen maaperän tai pohjaveden mahdolliseen pilaantumiseen liittyviä lisätutkimuksia, on myyjä velvollinen korvaamaan ostajalle lisätutkimusten kohtuulliset kustannukset.

b) Mikäli valvova viranomainen määrää teetettyjen lisätutkimusten perusteella tontinvuokrasopimuksen kohteena olevan maa-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuuden kunnostamisen, vastaa ostaja valvovan viranomaisen määräämän kunnostustarpeen toteuttamisesta.

c) Myyjällä on oikeus nimetä valvovan viranomaisen määräämän kunnostustarpeen toteuttamisen valvontaa varten ympäristötekkinen asiantuntija, jolla on oikeus osallistua ostajan nimeämän / tilaaman ympäristötekkinen asiantuntijan, rakennuttajakonsultin ja urakoitsijan toteuttamien suunnitelmien ja toteutuksen valvontaan kaikkien mahdollisten palaverien ja kokousten osalta. Osapuolet sitoutuvat yhteistyöhön mahdollisimman kustannustehokkaan lopputuloksen saavuttamiseksi.

d) Myyjä vastaa ostajalle valvovan viranomaisen määräämän kunnostustarpeen toteuttamisen kustannuksista siltä osin, kun kustannukset kohdistuvat välttämättömiin toimenpiteisiin tontinvuokrasopimuksen maa-alueen maaperän tai pohjaveden kunnostamiseksi.

e) Myyjä ei missään tilanteessa ole vastuussa ostajalle kustannuksista, jotka kohdistuvat tai voivat kohdistua esimerkiksi uudis-, korjaus- tai lisärakentamisen yhteydessä aiheutuviin tavanomaisen maanrakentamisen suunnittelun, työn tai materiaalien kustannuksiin. Selvyden vuoksi todetaan, että myyjä vastaa vain ja ainoastaan pilaantuneen maaperän ja/tai pohjaveden kunnostuskustannuksista aiheutuvista lisäkustannuksista verrattuna normaalin maanrakentamisen kustannuksiin.

f) Myyjä ei missään tilanteessa ole vastuussa ostajalle maaperän ja/tai pohjaveden pilaantuneisuutta osoittavien ohjearvojen alittavien maa- ja vesiaineisten kaivuutyön tai varastoinnin kustannuksista taikka ylipäättänsä niihin maa- ja vesiaineksiin liittyvistä kustannuksista, mitä valvova viranomainen ei ole määrännyt kunnostettavaksi.

g) Myyjän kustannusvastuun syntymisen ehtona on, että kaikista myyjän kustannusvastuulle tulevista kustannuseristä on sovittu etukäteen kirjallisesti osapuolten välillä.

Selvyden vuoksi todetaan, että ostaja ei voi vaihtoehtoisesti vedota tässä kohdassa '3.12 Ympäristövastuut' määritellyn vastuuperusteen osalta maakaaren mukaiseen kiinteistön laatuvirheeseen.

3.12 Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki ne tiedossaan olevat seikat ja niissä mahdollisesti tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa ostajan ratkaisuihin kaupasta päättämisessä.

Ostaja on lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin asiakirjoihin ja kuittaa vastaanottaneensa ne tämän kauppakirjan allekirjoituksin:

1. Vuokraoikeustodistus x.x.2025
2. Rasiustodistus x.x.2025
3. Rakennusten ja rakennelmien piirustukset
4. 'Tekninen inventointi' – asiakirja liitteineen 30.4.2021 / Kiwa Inspecta Oy (Inspecta Oy) ja Sweco Talotekniikka Oy
5. Muut sopimukset
6. Rovaniemen koulutuskuntayhtymän yhtymähallituksen päätös 28.3.2025
7. Rovaniemen kaupungin tilajaoston päätös 27.3.2025

3.13 Sähkö- ja kaukolämpösopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Rovaniemen Verkko Oy:n kanssa solmittuun sähköliittymäsopimukseen sekä Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n kanssa solmittuun kaukolämpöliittymään perustuvat oikeutensa ostajalle ilman erillistä korvausta. Kyseiset oikeudet siirtyvät ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkellä.

Myyjä vakuuttaa, että kaikki siirtyviin liittymäsopimuksiin kohdistuvat maksut on tähän päivään mennessä maksettu, ja myyjä sitoutuu maksamaan tulevat maksut omistusoikeuden siirtymispäivään asti.

Ostaja sitoutuu välittömästi omistusoikeuden siirtymisen jälkeen ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta Rovaniemen Verkko Oy:lle ja Napapiirin Energia ja Vesi Oy:lle.

Ostaja vastaa kaikilta osin liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti perittävistä siirtomaksuista ja muista mahdollisista kustannuksista.

3.14 Muut liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaupan kohteeseen liittyvät vesi- ja viemäri liittymäsopimukset sekä niihin liittyvät oikeutensa ostajalle ilman erillistä korvausta. Kyseiset liittymäsopimukset ja niihin liittyvät oikeudet siirtyvät ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkellä.

Myyjä vakuuttaa, että kaikki siirtyviin vesi- ja viemäri liittymäsopimuksiin kohdistuvat maksut on tähän päivään mennessä maksettu, ja myyjä sitoutuu maksamaan tulevat maksut omistusoikeuden siirtymispäivään asti.

Ostaja sitoutuu välittömästi omistusoikeuden siirtymisen jälkeen ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille.

Ostaja vastaa kaikilta osin liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti perittävistä siirtomaksuista ja muista mahdollisista kustannuksista.

3.15 Tontinvuokrasopimus Rovaniemen kaupunki omistaa kiinteistön 698-3-165-5. Myyjän ja ostajan välinen tontinvuokrasopimus 14.10.1969, ja kyseiseen tontinvuokrasopimukseen on tehty lisäys 17.7.1972 koskevat joko kokonaan tai osittain Rovaniemen kaupungin omistaman kiinteistön 698-3-165-5 maa-aluetta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että osapuolten välinen tontinvuokrasopimus 14.10.1969, ja kyseiseen tontinvuokrasopimukseen on tehty lisäys 17.7.1972 päättyvät osapuolten välisessä suhteessa 31.5.2025, koska kyseiset sopimukset tulevat tämän kaupan toteuduttua sopimusten kohteena olevan kiinteistön omistajan eli Rovaniemen kaupungin omistukseen.

4. Myynti- ja osto-oikeus Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Rovaniemen koulutuskuntayhtymän yhtymähallituksen päätökseen 28.3.2025 ja Rovaniemen kaupungin Tilajaoston päätökseen 27.3.2025. Päätökset ovat lainvoimaiset.

5. Valtion etuosto-oikeus Ostaja on tietoinen siitä, että valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavallvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia.

6. Kauppakirjakappaleet Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle ja yksi kauppakirjan laatineelle XXXXXX XXXXXX.

Paikka, aika ja osapuolten allekirjoitukset

Rovaniemellä XX.X.2025

Myyjä

Rovaniemen koulutuskuntayhtymä

Saija Niemelä-Pentti
Kuntayhtymän johtaja

Ostaja

Rovaniemen kaupunki / Tilajaosto

Antti Määttä
[titteli / asema]