

KIINTEISTÖKAUPPAKIRJA

LUONNOS 23.9.2026

1. OSAPUOLET

1.1. Myyjä

Asunto Oy Kemijärven Päivänsäde

(jäljempänä **Myyjä**)

1.2. Ostaja

Kemijärven kaupunki
Y-tunnus 0191717-9
Hallituskatu 4, 98100 Kemijärvi
(jäljempänä **Ostaja**)

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä **Osapuolet** ja kukin erikseen **Osapuoli**.

2. TAUSTA JA TARKOITUS

(A) Myyjä omistaa Kemijärven kaupungissa sijaitsevan tontin (kiinteistötunnus 320-3-3022-9) (jäljempänä Kiinteistö). Kiinteistön pinta-ala on 2 008 m². Kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella, ja sen kaavan mukainen käyttötarkoitus on AK (asuinkerrostalojen korttelialue) ja rakennusoikeus on e=0.8, eli noin 1 606 k-m². Kiinteistö on merkitty liitteenä 1 olevaan kiinteistörekisterin karttaotteeseen.

(B) Osapuolet sopivat tällä kauppakirjalla (jäljempänä Kauppakirja) Kiinteistön kaupasta ja sen ehdoista.

3. KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kiinteistö (jäljempänä Kaupan kohde). Kaupan kohde on merkitty liitteenä 1 olevaan 28.8.2026 päivättyyn kiinteistörekisterin karttaotteeseen.

Tällä Kauppakirjalla tai sen yhteydessä ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimusta.

4. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta on kaksikymmentäviisituhatta euroa (25 000 €) (jäljempänä Kauppahinta). Kauppahinta ei perustu Kiinteistön pinta-alaan.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan 14 päivän sisällä kauppakirjan allekirjoituksesta Myyjän pankkitilille.

Nordea FI56 1596 3000 0031 47 NDEAFIHH

Maksamattomalle Kauppahinnalle maksettava viivästyskorko on korkolain (633/1982) mukainen.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS SEKÄ VAARANVASTUU

Omistusoikeus Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun Kauppakirja on allekirjoitettu ja Kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu Myyjälle.

Vaaranvastuu ja hallintaoikeus Kaupan kohteesta siirtyy Myyjältä Ostajalle kauppakirjan allekirjoitus päivänä.

6. KAUPAN KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja on Kemijärven kaupunki ja näin ollen ammatillinen kiinteistön omistaja. Ostaja on tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa ja tarpeelliseksi katsomaansa asiantuntemusta käyttäen tarkastanut Kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin ja mahdollisiin rakennuksiin tai rakennelmiin. Ostajalla on ollut haluamassaan laajuudessa mahdollisuus tehdä Kaupan kohteessa tutkimuksia.

Ostaja on tutustunut ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista seuraaviin Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, jotka Ostaja kuittaa vastaanottaneensa tämän Kauppakirjan allekirjoituksin:

- Kiinteistörekisterin karttaote 28.8.2026 (Liite 1)
- Kiinteistön lainhuutotodistus 28.8.2026 (Liite 2);
- Kiinteistön rasiustodistus 28.8.2026 (Liite 3);
- Kiinteistön kiinteistörekisteriote 28.8.2026 (Liite 4).

Ostaja vahvistaa tämän Kauppakirjan allekirjoituksin, että Ostaja ei ole Kaupan kohteen ennakkotarkastuksessa havainnut mitään sellaista, jolla olisi vaikutusta Ostajan päätökseen tehdä tämän Kauppakirjan mukainen kauppa tai joka poikkeaisi Myyjän kohteesta antamista tiedoista.

7. MYYJÄN VAKUUTUKSET

Myyjä antaa Ostajalle seuraavat vakuutukset tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä:

- Myyjä omistaa Kiinteistön ja sillä on täysi oikeus Myydä Kiinteistö Ostajalle tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti;
- Kiinteistöön ei kohdistu mitään muita rasitteita, rasituksia, erityisiä oikeuksia, rajoitteita tai panttioikeuksia kuin ne, jotka ilmenevät Liitteinä olevista rasiustodistuksesta ja kiinteistörekisteriotteesta;
- Myyjä on maksanut Kaupan kohdetta koskevat verot ja muut julkisoikeudelliset maksut. Kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymispäivään saakka;

- (iv) Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle kaikki ne Kaupan kohdetta koskevat tiedot, joiden Myyjä tiesi tai olisi perustellusti pitänyt tietää vaikuttavan Ostajan ostopäätökseen.

Myyjä ei anna Kiinteistöä koskien mitään muita vakuutuksia kuin tässä kohdassa 7 nimenomaisesti mainitut vakuutukset ja Ostaja ostaa Kiinteistön sellaisena kuin se on tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

8. MYYJÄN VASTUUNRAJOITUKSET

Osapuolet sopivat nimenomaisena maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 §:n mukaisena yksilöitynä poikkeuksena maakaaren säännöksiin siitä, että Myyjän korvausvelvollisuutta ja Ostajan oikeutta esittää vaatimuksia tämän Kauppakirjan mukaisesti Myyjää kohtaan rajoitetaan seuraavasti:

- (i) Myyjä ei vastaa epäsuorista tai välillisistä vahingoista;
- (ii) Ostajalla ei ole oikeutta purkaa tämän Kauppakirjan mukaista kauppaa Kaupan kohteessa olevan virheen tai muun syyn perusteella;
- (iii) Myyjän enimmäisvastuu tämän Kauppakirjan perusteella on euromäärä, joka vastaa kymmentä prosenttia (10 %) Kauppahinnasta laskettuna. Tässä kohdassa 8(iii) sovittua Myyjän vastuunrajoitusta ei sovelleta, mikäli kun Myyjä on korvausvelvollinen maaperän pilaantuneisuuden puhdistamisesta Kauppakirjan kohdassa 9 mainitulla perusteella;
- (iv) Myyjällä ei ole velvollisuutta korvata Ostajalle aiheutunutta yksittäistä vahinkoa, ellei vahingon määrä ole yli viisi prosenttia (5 %) Kauppahinnasta, missä tapauksessa Myyjä on vastuussa koko vahingon määrästä eikä pelkästään määrästä, joka ylittää viisi prosenttia (5 %) Kauppahinnasta.
- (v) Pois lukien mitä Kauppakirjan kohdassa 9 on sovittu pilaantuneen maaperän vastuuajasta, Ostajalla ei ole oikeutta esittää mitään vaatimuksia Myyjää kohtaan, kun kahdeksantoista (18) kuukautta on kulunut tämän Kauppakirjan kaupantekopäivästä. Ostajan vaatimus on esitettävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi vaadittu summa sekä yksilöidyt vaatimusperusteet;
- (vi) Myyjä ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoa, joka perustuu lainsäädäntöön, joka on tullut voimaan kaupantekopäivän jälkeen tai joka perustuu kaupantekopäivän jälkeen tapahtuvaan verokannan muutoksiin;
- (vii) Myyjän korvausvelvollisuus edellyttää, että vahinko on tosiasiallisesti toteutunut, eikä Myyjä näin ollen ole korvausvelvollinen vielä minkään uhkaavan, mahdollisesti toteutuvan vahingon perusteella;
- (viii) Myyjä ei ole korvausvelvollinen, ellei Ostaja ei ole kaikin kohtuullisin käytettävissä olevin keinoin rajoittanut rikkomuksesta aiheutunutta vahinkoa. Mikäli Ostaja on laiminlyönyt tämän velvollisuutensa,

vähennetään vältettävissä olleen vahingon määrä Myyjän korvattavaksi tulevasta Vahingosta;

- (ix) Myyjän vastuu ei koske vahinkoja, joiden osalta Ostaja ei ole toimittanut Myyjälle kirjallista vaatimusta kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa siitä, kun Ostaja on tullut tai sen olisit pitänyt tulla tietoiseksi vahingosta taikka sen perusteesta. Tällainen kirjallinen vaatimus tulee sisältää vähintään kaikki sellaiset vahinkoa koskevat tiedot, jotka ovat Myyjälle tarpeen sen arvioiessa esitettyä vaatimusta; ja
- (x) Myyjä ei ole korvausvelvollinen Ostajalle, mikäli Myyjä on korjannut korvausvastuun perusteen muodostaman seikan kohtuullisessa ajassa saatuaan siitä kirjallisen ilmoituksen Ostajalta kohdan 8(ix) mukaisesti.

Tämän kohdan 8 mukaiset vastuunrajoitukset eivät sovellu, mikäli Myyjän toiminta on ollut tahallista tai törkeän huolimaton.

Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät, että tämän Kauppakirjan mukaiseen kauppaan liittyvä Myyjän vastuunrajoitukset on huomioitu osana tämän Kauppakirjan mukaisia ehtoja, mukaan lukien Kauppahinta.]

9. YMPÄRISTÖNSUOJELULAIN 139 §:N SELONTEKOVELVOLLISUUS; MAAPERÄ JA POHJAVESI

Myyjä ilmoittaa ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti, että Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöllä ei ole harjoitettu sellaista toimintaa tai käsitelty sellaisia jätteitä tai aineita, jotka olisivat aiheuttaneet tai saattaneet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli saastuneisuutta tai pilaantuneisuutta myöhemmin ilmene, Myyjä vastaa kaikista toimenpiteistä ja tavanomaiset maanrakennuskustannukset ylittävistä kustannuksista, jotka aiheutuvat maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta asuinrakentamisen edellyttämään tasoon. Selvytyden vuoksi todetaan, että VNa 214/2007 alemman ohjearvon alittavista (nk. kynnysarvomaiden) haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä kuvatussa tilanteessa Ostaja ja Myyjä sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisimman kustannustehokkaasta menettelytavasta Kaupan kohteen puhdistamiseksi, ja Myyjän vastuun edellytyksenä on, että Myyjä ja Ostaja ovat sopineet korvattavista kuluista, yksikköhinnoista ja toimenpiteistä etukäteen ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostajan on esitettävä tämän kohdan mukainen maaperän ja pohjaveden puhdistamiseen liittyvä vaade Myyjälle kolmen (3) vuoden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoituksesta. Myyjän vastuu maaperän ja pohjaveden puhdistamisvastuista on enintään viisikymmentä prosenttia (50 %)

Kauppahinnasta. Myyjän vastuun osalta noudatetaan muilta osin kohdan 8 vastuunrajoituksia.

Selvyydeksi mainittakoon, ettei Myyjä myöskään vastaa maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta, joka on tapahtunut kaupantekopäivän jälkeisenä Ostajan omistuksen ja hallinnan aikana.

Myyjä ja Ostaja toteavat, että pilaantuneen maaperän kunnostamisesta on aina ensisijaisesti vastuussa pilaantumisen aiheuttaja eikä tällä Kauppakirjalla miltään osin vapauteta mahdollista pilaantumisen aiheuttajaa puhdistus- tai kustannusvastuusta. Mikäli maaperän pilaantumista havaitaan ja Ostaja vetoaa edellä sovittuun Myyjän vastuuseen, Ostaja sitoutuu antamaan Myyjälle valtakirjan, johon perustuen Myyjä voi kustannuksellaan esittää vaatimuksia Kaupan kohteen aiempaa omistajaa/haltijaa ja/tai pilaantumisen tosiasiallista aiheuttajaa vastaan Ostajan lukuun.

10. TUOTOT JA KULUT

Myyjä on oikeutettu kaikkiin Kaupan kohteeseen liittyviin tuottoihin, jotka kohdistuvat kaupantekopäivää edeltävään aikaan. Ostaja on oikeutettu kaikkiin Kaupan kohteeseen liittyviin tuottoihin, jotka kohdistuvat kaupantekopäivän jälkeiseen aikaan, kaupantekopäivä mukaan lukien.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista kuluista, maksuista, vastuista ja velvoitteista (mukaan lukien verot ja julkisoikeudelliset maksut) kaupantekopäivään saakka. Kaupantekopäivän jälkeiseen aikaan kohdistuvista kuluista, maksuista, vastuista ja velvoitteista (mukaan lukien verot ja julkisoikeudelliset maksut), kaupantekopäivä mukaan lukien, vastaa Ostaja. Edellä mainitusta poiketen Myyjä vastaa Kaupan kohteen kiinteistöveroista vuoden 2026 osalta.

Ostaja vastaa tästä Kauppakirjan mukaisesta kaupasta perittävistä lainhuudatuskuluista, kaupanvahvistajan palkkiosta ja varainsiirtoverosta.

11. ETUOSTOLAKI

Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, että heidän välillään ei ole kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tehty sellaista luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:n mukaisessa tarkoituksessa.

12. SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia sen lainvalintaperiaatteita ja -säännöksiä lukuun ottamatta.

Kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysoikeus on yksijäseninen. Välitysmenettelyn kieli on suomi ja paikka Helsinki.

13. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

MYYJÄ

Asunto Oy Kemijärven Päivänsäde

OSTAJA

Kemijärven kaupunki

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että xxxxx xxxxx Myyjän puolesta luovuttajana ja [TÄYDENNETTÄVÄ] Ostajan puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

[TÄYDENNETTÄVÄ: allekirjoituspaikka ja -päivä]

LIITTEET

Liite 1	Kiinteistörekisterin karttaote 28.8.2026
Liite 2	Kiinteistön lainhuutotodistus 28.8.2026
Liite 3	Kiinteistön rasisutodistus 28.8.2026
Liite 4	Kiinteistön kiinteistörekisteriote 28.8.2026