

**KAUPPAKIRJA****LUONNOS****1 Kaupan sopijapuolet**

Myyjä: Iitin kunta  
Osoite: Rautatiekatu 20-22 / PL 32, 47401 Kausala  
Y-tunnus: 0158766-7  
(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja: Päijät-Hämeen hyvinvointialue  
Osoite: Keskussairaalankatu 7 15850 Lahti  
Y-tunnus: 3221309-4  
(jäljempänä "Ostaja")

Myyjä ja Ostaja yhdessä jäljempänä "Sopijapuolet"

**2 Kaupan kohde**

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan kaupan kohteena olevan kiinteistön rakennuskokonaisuuden, tontin ja siihen kuuluvien liittymien luovutusta. Kohde käsittää määräälan kiinteistöstä Eerola II, kiinteistötunnus 142-403-3-721.

Kaupan kohteena on Iitin kunnan osoitteessa Veteraanitie 5, 47400 Kausala sijaitseva Kausalan paloasema liitteen 1 mukaisesti sekä niiden kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäri liittymien muodostama kokonaisuus (liite 1).

Kaupan kohteessa on vuonna 1998 valmistunut paloasemarakennus, jonka pinta-ala on 1365 ke-m<sup>2</sup> ja vuonna 2022 valmistunut varastorakenne, jonka pinta-ala on 189 ke-m<sup>2</sup>. Rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistussmittattu.

Lohkottavan määräälan pinta-ala on noin 6500 m<sup>2</sup>. Tontin lohkomiskuluista vastaa kunta. Alueella on asemakaava. Määräala on asemakaavan mukaisen Y-tontin (yleisten rakennusten korttelialue) osa, jonka rajaus noudattelee itäreunaa lukuun ottamatta kaavatontin rajoja. Tonttijako on ohjeellinen. Liitteenä kiinteistörekisteriote ja asemakaava 22.11.2022.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupan kohteen hinta ei määräydy pinta-alojen perusteella.

Myyjä toimittaa ostajalle kaikki rakennuksiin liittyvät pohjakuvat DWG-muodossa tai vastaavassa muodossa.

Kaupan kohteessa ei ole Myyjälle kuuluvaa irtaimistoa, eikä sellaista sisälly kauppaan.

**3 Kauppahinta ja maksuehdot**

Kaupan kohteen kauppahinta on paloasemarakennuksen osalta kauppahetken mukainen tasearvo 318 905,58 euroa, varaston osalta rakennuskustannukset 280 000 euroa ja tontin ja osalta 48 750 euroa yhteensä 647 655,58 € (kuusisataaneljäkymmentäseitsemäntuhatta kuusisataaviisikymmentäviisi euroa viisikymmentäkahdeksan senttiä). Ostaja maksaa

kauppahinnan 16.1.2023 Myyjän tilille FI7221311800003903. Lopullinen rakennusten tasearvo määräytyy kaupantekohetken tasearvon mukaan.

Vahvistus tasearvosta liitteessä 4.

#### **4 Omistusoikeus ja hallintaoikeus**

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

#### **5 Kiinnitykset ja rasitteet**

Kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä tai panttioikeuksia (liite 6).

Kiinteistöön ei liity rasitteita kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Sopijapuolet sitoutuvat tarvittaessa tekemään tarvittavat muutokset/päivitykset/lisäykset erilliseen rasitelitteeseen.

#### **6 Vastuu veroista ja muista maksuista**

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Ostaja vastaa niistä mainitun ajankohdan jälkeen. Kiinteistöveroista vastaa Myyjä.

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista ja muista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen kyseisistä kustannuksista vastaa Ostaja.

Tämän kiinteistökaupan kaupanvahvistajan palkkion maksaa Myyjä.

#### **7 Vaaranvastuu**

Myyjä vastaa kaupan kohteelle aiheutuvasta vahingosta hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, jonka jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle.

Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutuu kaupan kohteelle tulipalon, myrskyn tai muun kaupan Sopijapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Myyjä vakuuttaa kaupan kohteen vaaranvastuun siirtymispäivään asti, jonka jälkeen Ostaja vakuuttaa kaupan kohteen.

#### **8 Kaupan kohteeseen tutustuminen ja saadut tiedot**

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen ja tarkastanut rakennukset. Ostaja on todennut kaupan kohteen vastaavan siitä annettuja tietoja.

Myyjä vakuuttaa kertoneensa Ostajalle kaikki ne tiedossaan olevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppakirjan allekirjoitusta tapahtuneet muutokset, jotka saattavat vaikuttaa Ostajan ratkaisuihin kaupasta päätettäessä.

Pilaantuneen maa-aineksen testausta ei kunnan taholta ole teetetty. Myyjä vakuuttaa Ostajalle maapohjan olevan puhdas ja mahdollisista PIMA-kustannuksista vastaa myyjä.

Sopijapuolet ovat ennen kauppakirjan allekirjoitusta tutustuneet seuraaviin asiakirjoihin:

- kohteen piirustukset
- Kiinteistörekisteriote 22.11.2022
- Lainhuutotodistus 22.11.2022
- Rastitodistus 22.11.2022
- Asemakaava
- litin kunnan rakennusjärjestys

## 9 Vastuu rakennuksen kunnosta

Sopijapuolten vastuut määräytyvät Maakaaren säännösten mukaan.

## 10 Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Ostajalle kaupan kohteeseen kuuluvat kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäri liittymäsopimukset. Liittymien ja liittymäsopimuksien mahdolliset siirtokulut Sopijapuolet maksavat yhtä suurin osuuksin.

Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat maksut on maksettu ja maksetaan hallintaoikeuden siirtoa edeltävältä ajalta.

## 11 Muut ehdot

Kaupan kohteeseen liittyvät vuokrasopimukset siirtyvät Myyjältä Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

Kalustohallin takuuajan vakuudet Myyjä siirtää Ostajalle kaupanteon yhteydessä.

Paloasemarakennukseen on johdettu kunnan valokuituverkon kaapelit. Rakennuksessa on jakokaappi, josta valokuitu jatkuu päiväkodille ja jäähallille. Tämä yhteys säilytetään vuoden 2023 loppuun saakka. Yhteyden säilyttämisestä määräajan jälkeen sovitaan erikseen.

Paloasemalta on jaettu vähäistä suurempia vesimääriä kunnan ja yksityisten toimijoiden käyttöön korvausta vastaan. Vettä saadaan suurella paineella ja suuria määriä nopeasti omiin säiliöihin (tavanomaisesta kiinteistöliittymästä se ei ole mahdollista). Vettä tarvitaan mm. silloin, kun maaseudun kaivoja kuivuu, säiliöllistä vettä tarvitaan asfaltointityömaalle, sammutusvesisäiliöihin suur tapahtumiin, kasteluvettä erityiskohteeseen. Palvelua jatketaan vuoden 2023 loppuun saakka. Laskutuksesta ja palvelun jatkamisesta määräajan jälkeen sovitaan erikseen.

## 12 Kauppakirjan hyväksyminen

Tämän kauppakirjan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi kummallekin Sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

### 13 Allekirjoitukset

Lahti \_\_\_\_\_, 2022

---

Jarkko Salonen  
Kunnanjohtaja  
Iitin kunta

---

Petri Virolainen  
Toimitusjohtaja  
Päijät-Hämeen hyvinvointialue

---

Antti Niemi  
Talousjohtaja  
Päijät-Hämeen hyvinvointialue

### 14 Kaupanvahvistaja

#### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että \_\_\_\_\_ ja \_\_\_\_\_ 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 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

---

**Liitteet:**

Liite 1: Kaupan kohde rajattuna kantakarttaan

Liite 2: Kiinteistörekisteriote

Liite 3. Asemakaava

Liite 4. Vahvistus tasearvosta

Liite 5: Lainhuutotodistus

Liite 6: Rasiustodistus

Liite 7: Rakennuksen pohjakuvat