

## KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

**Myyjä** Arctia Meritaito Oy  
Laivastokatu 3  
00160 Helsinki  
Y-tunnus: 2302565-7

**Ostaja** Puumalan kunta  
Keskustie 14  
52200 Puumala  
kirjaamo@puumala.fi  
Y-tunnus: 0166400-1

### **Kaupan kohde**

Puumalan kunnassa sijaitseva Puumalan luotsiasema -niminen kiinteistö sekä sillä sijaitsevat rakennukset. Lisäksi kauppaan kuuluu sivulaituri sekä ns. kiinteä maapenkkalaituri liitteen mukaan. Kiinteistötunnus on 623-414-22-1. Kiinteistön osoite on Satamatie 8, 52200 Puumala.

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 0,54 ha.

Tontilla sijaitsee vuonna 1982 rakennettu 272 m<sup>2</sup> asuinliikerakennus.

Kauppaan ei kuulu kelluva ponttonilaituri.

### **Kauppahinta**

Kauppahinta on 220 000 euroa.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

### **Kauppahinnan maksaminen**

Koko kauppahinta maksetaan kaupantekohetkellä ja kuitataan maksetuksi ja vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### **Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

## **Verot ja muut maksut**

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

Myyjä vastaa kiinteistöverosta kaupantekovuodelta ja ostaja tämän jälkeisiltä vuosilta.

Ostaja vastaa kaupanvahvistuskuluista.

## **Velkakiinnitykset ja panttioikeudet**

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu kiinnityksiä tai panttioikeuksia.

## **Rasitteet, käyttöoikeudet sekä käyttöoikeuksien rajoitukset**

Kiinteistöä jää rasittamaan Arctia Meritaito Oy:n itselleen pidättämä pysyvä hallintaoikeus kiinteistöllä liitteenä olevan kartan mukaiseen kiinteään maapenkkalaituriin ja sen yhteydessä olevaan maa-alueeseen (jäljempänä "Käyttöoikeusalue") sekä kulkuoikeuteen käyttöoikeusalueelle kiinteistön kautta niin kauan, kun aluetta käytetään luotsi- ja väylänhoitotoimintaan. Mikäli luotsi- ja väylänhoitotoiminta lakkaa, päättyy myös hallintaoikeus em. alueeseen ja tällöin hallintaoikeus siirtyy kunnalle.

Arctia Meritaito Oy vastaa kulkuoikeusalueen sekä käyttöoikeusalueen ympärivuotisesta kunnossapidosta ja huoltovastuusta.

Merkityllä käyttöoikeusalueella sijaitsee polttoaineen tankkauspiste. Polttoainepisteen käyttöoikeus, kunnossapito ja lakisääteiset velvoitteet kuuluvat Arctia Meritaito Oy:lle.

Arctia Meritaito Oy voi päättää Käyttöoikeusalueen käytöstä yksin haluamaansa tarkoitukseen, mutta mikäli se kirjallisesti ilmoittaa Ostajalle luopuvansa alueesta, käyttöoikeus purkaantuu ja alue siirtyy ostajan haltuun. Käyttöoikeutta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman ostajan kirjallista lupaa.

Arctia Meritaito järjestää maapenkkalaiturille tarvittavan alimittauksen kulutussähkön mittaamista varten. Mittarin lukema ilmoitetaan Ostajalle vähintään kerran vuodessa.

Arctia Meritaito vastaa maapenkkelalaiturin hoitotoimenpiteistä. Mahdollisista yhdessä sovituista peruskorjaustoimenpiteistä vastaa ostaja.

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu mitkään muut tiedossa olevat rasitteet eikä muiden rasitteiden perustamista myöskään ole vireillä.

### **Kohteeseen tutustuminen, kohteen laatu ja vaaranvastuu**

Ostaja on suorittanut kiinteistölle katselmuksen haluamassaan laajuudessa. Ostaja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen, sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Myyjän vastuu rakennusten mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan. Ostaja on saanut Suomen Rakennusasiiantuntijat Oy:n 7.9.2022 kohteesta tekemän kuntotarkastusraportin ennen tarjouksen- ja kaupantekoa ja ilmoittaa tutustuneensa siihen huolellisesti.

Ostaja on tietoinen, että ennen vuotta 1994 rakennettujen rakennusten materiaaleissa on saatettu käyttää asbestia.

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupankohteesta siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

### **Maaperä**

Myyjä ilmoittaa, ettei kiinteistöä ole käytetty tarkoitukseen, josta voisi aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kiinteistöllä ei harjoiteta tai ole myyjän tiedon mukaan harjoitettu ympäristö- tai muun viranomaisluvan edellyttämää toimintaa. Kiinteistöllä ei ole rakennuksen, maaperän, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumista eikä jätteitä tai aineita, jotka voisivat aiheuttaa tällaista pilaantumista, vaaraa terveydelle taikka vahinkoja ostajalle tai kolmannelle. Myyjää kohtaan ei ole esitetty kiinteistön ympäristön tilaan eikä muihin edellä sanottuihin seikkoihin perustuvia vaatimuksia.

Ostaja vastaa siitä, että kiinteistöllä tehdään tarvittavat maaperätutkimukset ennen mahdollisten rakennustöiden aloittamista. Jos maaperän tai pohjaveden pilaantumista kuitenkin todettaisiin aiheutuneen myyjän vastuulla olevasta seikasta, myyjä vastaa pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poiskuljettamisesta aiheutuvista kustannuksista enintään kiinteistön kauppahinnan määrään asti.

## **Liittymät**

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaupan kohteeseen otetut sähkö-, vesi- ja viemäri-liittymät ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissopimukseen perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu hoitamaan vielä tulevat maksut hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta niiden toimittajalle.

Liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa ostaja.

## **Muut ehdot**

Myyjä sitoutuu korjaamaan kiinteistöltä pois rakennelmat ja rakennukset sekä siistimään alueen kuuden (6) kuukauden kuluessa kaupantekohetkestä. Purkamisvelvoite ei koske polttoainepistettä eikä asuinliikerakennusta. Mikäli purkamista ei tapahdu, on kunnalla oikeus periä purkamiskustannukset Arctia Meritaito Oy:ltä.

Kauppakirjan liitteenä on erillinen sopimus siitä, että Arctia Meritaito Oy myötävaikuttaa alueen kaavoittamiseen.

## **Asiakirjoihin tutustuminen**

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja ja arvioinut myyjän esiin tuomat seikat kaupan kohteesta maakaaren (12.4.1995/540) vaatimalla huolellisuudella ennen tämän kaupan tekemistä. Myyjä ei vastaa kaupanteon jälkeen tapahtuneista rakennusten tai sen laitteiden normaalista kulumisesta.

Ostaja on lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin ja kuittaa vastaanottaneensa tämän kauppakirjan allekirjoituksin alla mainitut asiakirjat: Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuuto (nn.nn.yyyy),
2. Rasitustodistus (nn.nn.yyyy),
3. Kiinteistörekisteriote (nn.nn.yyyy),
4. Kaavakartat ja –määräykset
5. Kuntoarvio (7.9.2022)

## Lainhuuto

Ostaja vastaa lainhuudatuskustannuksista. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuuto on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mikäli lainhuuto haetaan myöhässä, seuraa siitä veronkorotus.

## Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän kauppakirjaa tulkintaa koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli tässä ei onnistuta, jätetään mahdolliset riitaisuudet Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

## Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, että heidän välillään ei ole suoraan eikä kolmannenkaan kautta kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tapahtunut sellaista luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain 5 pykälän mainitussa tarkoituksessa.

## Valtion etuosto-oikeus

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

## EU- ja ETA-alueen ulkopuoliset ostajat

Ostaja on tietoinen siitä, että EU- ja ETA-alueen ulkopuolinen ostaja, tai yhtiö, jossa tällaisella henkilöllä on vähintään 10 % yhtiön äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta, tarvitsee pääsääntöisesti puolustusministeriön maksullisen luvan kiinteistön ostoon.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Puumalassa .päivänä kuuta 2023

Edellä olevan kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä mainitut.

Arctia Meritaito Oy

---

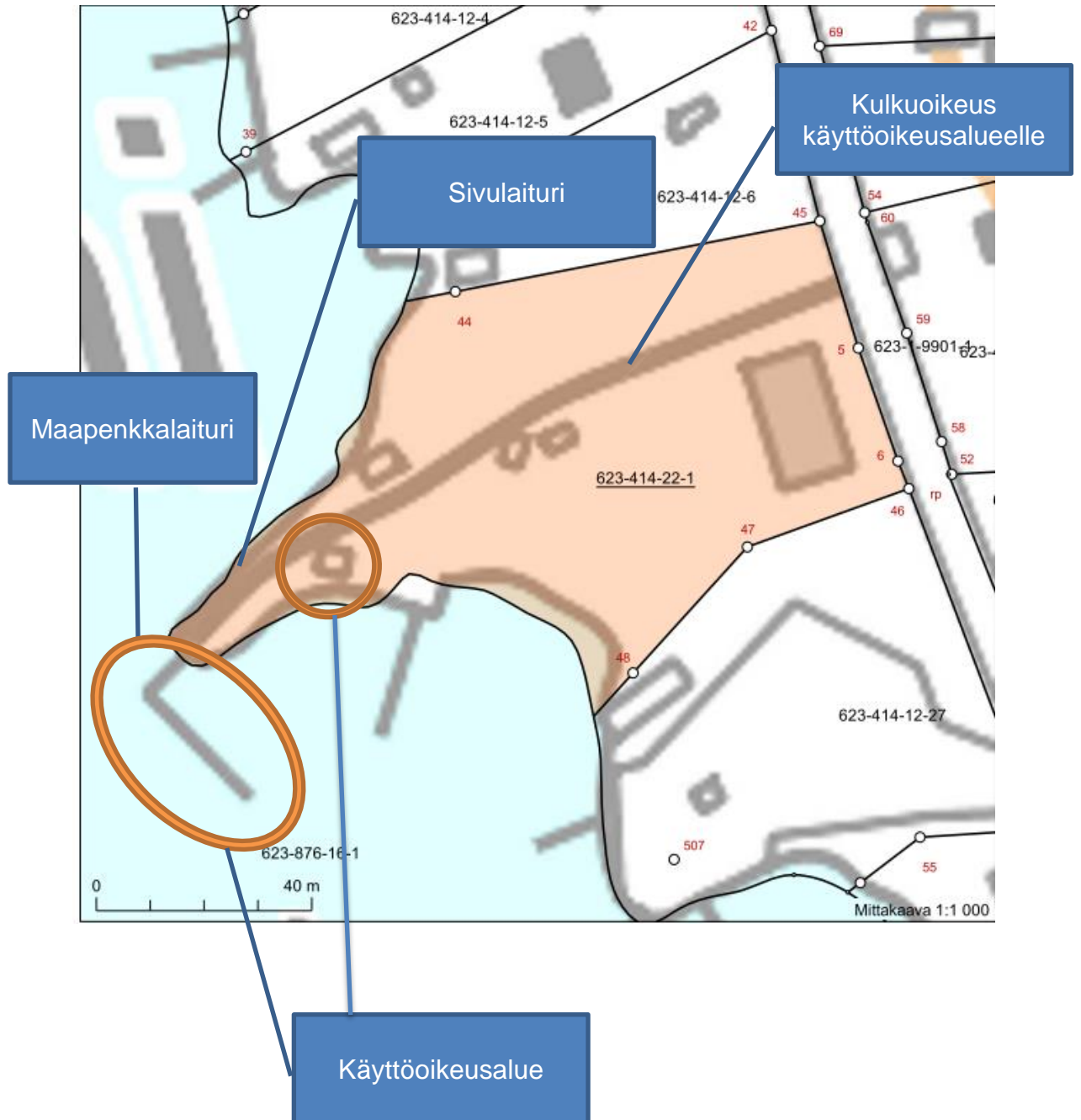
N.N  
valtakirjalla

Puumalan kunta

---

Niina Kuuva  
kunnanjohtaja

Liite: kartta



Liite:

**Puumalan kunnan ja Arctia Meritaito Oy:n välinen erillinen sopimus alueen maankäytöllisestä kehittämisestä**

Sopimusosapuolet:

Arctia Meritaito Oy  
Laivastokatu 3  
00160 Helsinki  
Y-tunnus: 2302565-7

Puumalan kunta  
Keskustie 14  
52200 Puumala  
kirjaamo@puumala.fi  
Y-tunnus: 0166400-1

Sopimuksen tarkoitus:

Luotsiaseman alueella on voimassa 3.11.2008 hyväksytty asemakaava ja 9.5.2016 hyväksytty yleiskaava.

Taajama-asemakaavassa kiinteistöllä on merkinnät: Y/v = yleisten rakennusten korttelialue, alue varattu valtion tarpeisiin sekä LS = satamatoimintojen alue.

Yleiskaavassa on merkinnät: KM = arvokas kulttuurimaisema ja LS-1 = satamatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa myös matkailupalveluita sekä sataman toimintaa tukevia palveluita sekä pienimuotoisesti asumista.

Kunnan tavoitteena on käynnistää kaavamuutos alueelle. Tavoitteena on muutos, joka palvelee matkailu- ja satamapalveluita.

Tällä sopimuksella Meritaito Arctia Oy sitoutuu myötävaikuttamaan kaavamuutoksen toteuttamiseen.

Puumala xx.x.2023

xxx  
xxx  
Arctia Meritaito Oy

Niina Kuuva  
kunnanjohtaja  
Puumalan kunta



