

## **KAUPPAKIRJA**

### **1. KAUPAN OSAPUOLET**

#### **Myyjä**

Pirkanmaan hyvinvointialue, y-tunnus 3221308-6  
PL 272, 33101 Tampere

#### **Ostaja**

Stilberg Oy, y-tunnus 0623697-0  
Elovainiontie 14, 33470 Ylöjärvi

### **2. KAUPAN KOHDE**

#### **Kiinteistö**

Kaupan kohteena on Ikaalisissa Kyrösjärven rannalla sijaitseva tila Rantahakala, kiinteistötunnus 143-417-4-0. Tilan kiinteistörekisterin mukainen kokonaispinta-ala on 6,84 ha. Osoite on Kolkontie 239, 39500 Ikaalinen.

#### **Rakennukset**

Kaupan kohteella sijaitsee seuraavat rakennukset ja rakennelmat:

- rivitalo (8 huoneistoa), sähkölämmitteinen
- 5 kpl mökkejä
- keittiö-/huoltorakennus
- rantasauna
- talous-/autotallirakennus
- puuliiteri
- grillikatos

Alueella on asuntovaunualue (24 kpl sähkötolppapaikkoja).



Kaikki kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat nykyisessä kunnossaan sisältyvät kauppaan.

### **Kaavoitustilanne**

Kohteen alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kyrösjärven rantaosayleiskaava, jossa kohde on R-aluetta eli loma- ja matkailualue. Alue on varattu yhteisöjen lomarakentamiseen. Alueelle ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Rakennusoikeus on 1000 kerrosalaneliömetriä, josta on käytetty noin puolet.

Kaupan kohteeseen kohdistuu suojelumerkintä (sr), joka koskee 1900-luvun alkupuolella rakennettuja hirsirakennuksia.

## **3. KAUPAN EHDOT**

### **3.1 Kauppahinta**

252 750 € (kaksisataaviisikymmentäkaksituhatta seitsemänsataaviisikymmentä euroa).

Tilalla sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien taloudellinen arvo on vähäinen. Ostaja on ollut tietoinen rakennusten huonosta kunnosta tarjoustaan tehdessään ja Myyjä on ottanut tämän huomioon hyväksyessään tehdyn tarjouksen, jonka mukaan kauppahinta on määräytynyt.

### **3.2 Kauppahinnan maksaminen**

Ostaja on maksanut ennen kauppakirjan allekirjoittamista myyjälle 20 000 euroa (kaksikymmentätuhatta euroa) takuumaksuna. Maksu hyvitetään kauppahinnasta. Loppu kauppahinta suoritetaan myyjän ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.1.2026 alkaen 9,5 prosenttia.

Jos loppukauppahintaa ei makseta sovittuna eräpäivänä, eikä sen jälkeenkään 14 vrk:n kuluessa siitä, kun myyjä on kirjallisesti vaatinut kauppahinnan maksamista, on myyjällä oikeus purkaa kauppa ja saada kaupan purkamisesta aiheutuvana sopimussakkona maksettu 20 000 (kaksikymmentätuhatta) euron takuumaksu.

Myyjällä on edellä mainitun sopimussakon lisäksi oikeus saada ostajalta korvausta kaikesta myyjälle kaupan purkautumisesta aiheutuvasta vahingosta (kuten esimerkiksi katemyynnin johdosta kolmannelta saatavan mahdollisesti alhaisemman myyntihinnan ja ostajan kanssa sovitun kauppahinnan välinen erotus, myyntikulut sekä myyjän maksettavaksi tulevat kiinteistöverot, jotka eivät olisi tulleet myyjän maksettavaksi, jos ostaja olisi maksanut kauppahinnan sovitusti ja omistusoikeus olisi siirtynyt ostajalle). Ostaja sitoutuu allekirjoittamaan kaupan purkua koskevan sopimuksen purkamisen edellytysten täytyttyä sekä maksamaan siitä aiheutuvan kaupanvahvistajan palkkion.

### **3.3 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen**

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaan maksettu.

### **3.4 Verot, maksut ja vaaranvastuu**

Myyjä vastaa kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista sekä muista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja julkisoikeudellisista maksuista omistus- ja hallintaoikeuden siirtymiseen saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti.

Ostaja vastaa kaupan lainhuudatuskustannuksista. Ostaja on tietoinen lainhuudon hakemisen määräajasta sekä sen viivästymisen aiheuttamista seuraamuksista ja vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista yksin. Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle silloin, kun omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle. Myyjä pitää oman kiinteistön täysarvovakuutuksensa voimassa tähän vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön siitä ajankohdasta eteenpäin.

Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

### 3.5 Kohteen rasitukset, rasitteet ja oikeudet

Kaupan kohde myydään kiinnityksistä vapaana.

Kaupan kohteeseen kohdistuu tieoikeus (Y1998-25254), jossa kaupan kohde on rasiitettuna. Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja – rajoitukset ilmenevät x.x.2025 päiväystä kiinteistörekisteriotteesta.

### 3.6 Osuudet yhteisiin

Tilaan Rantahakala kohdistuu osuuksia yhteisiin alueisiin. Osuudet siirtyvät kaupan mukana.

1) Yhteinen vesialue 143-417-876-1 YHTEINEN VESIALUE, Osuuden suuruus: 0,029100 / 1,500000

2) Yhteinen maa-alue 143-417-878-5 Kolkkon yhteiset saaret, Osuuden suuruus: 0,029098 / 1,500000

3) Yhteinen maa-alue 143-878-8-1 Kyrösjärven vesijättöjen jakokunnan, yht.maa, Osuuden suuruus: 0,029100 / 65,875000

### 3.7 Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus, päivätty xxx
2. rasiustodistus, päivätty xxxx
3. kiinteistörekisteriote, päivätty xxx
4. Ranta-asemakaavakartta ja kaavamääräykset

Lisäksi ostaja on tutustunut kohteesta järjestetyn huutokaupan aineistoihin.

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen paikan päällä 22.1.2026. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut kaupan kohteena olevan alueen, sen rajat ja tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin sekä alueella oleviin rakennuksiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja on tietoinen, ettei nykyinen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus mahdollista pysyvää asumista.

Ostaja on tietoinen rakennusten tämänhetkisestä kunnosta ja niiden huono kunto on huomioitu kauppahinnassa.

### **3.8 Rakennukset, irtaimisto, puusto**

Luovutettavalla alueella sijaitsee useita eri rakennuksia ja rakennelmia, jotka ovat kunnoltaan keskimäärin välttäviä tai korkeintaan tyydyttäviä. Kaupan kohde ei ole liittynyt kunnalliseen vesihuoltoverkoston.

Luovutettavalla alueella oleva kasvillisuus, puusto ja rakenteet sisältyvät kauppaan.

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla omistuksessaan olevat kaupan kohdetta koskevat sähköliittymäsopimuksiin perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät omistusoikeuden siirtymishetkellä. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta niiden toimittajille.

Tässä kaupassa tai sen yhteydessä ei ole edellä mainittujen liittymien lisäksi myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myymisestä ole tehty eri sopimustakaan.

Rakennuksissa oleva arvoltaan vähäinen irtain omaisuus siirtyy tämän kaupan mukana ostajalle korvauksetta.

### **3.9 Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen**

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Myyjän tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevalla tilalla olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

### **3.10 Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit**

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteessa ole kymmenen viime vuoden aikana tehty sellaisia arvonlisäverolaissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joita koskeva tarkastusoikeus tai –velvollisuus voisi siirtyä ostajalle.

### **3.11 Riitojen ratkaiseminen**

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä kauppakirja sitoo myyjää vasta, kun se on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman. Sen varalta, ettei näin tapahtuisi, sovitaan, ettei kummallakaan osapuolella ole kaupan raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

#### 4. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tampereella xxx. päivänä 2026

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

##### **Myyjä**

Pirkanmaan hyvinvointialue

---

Petri Laurikka  
Kiinteistöjohtaja

##### **Ostaja**

Stilberg Oy

---

Jouko Mäkinen  
Toimitusjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajana Petri Laurikka Pirkanmaan hyvinvointialueen puolesta sekä luovutuksensaajana Jouko Mäkinen Stilberg Oy:n puolesta 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.

Tampereella x.x.2026

---

Nimi  
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja  
Tunnus