
**ESISOPIMUS RAKENNUSTEN KAUPASTA JA MAANVUOKRAUKSESTA
SOTKAMON KUNNAN**

ja

SUOMEN HOIVA JA ASUNTO OY:N

välillä

[•] 2026

SISÄLLYS

1	SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	1
2	RAKENNUSTEN KAUPPA	1
3	KAUPPAKIRJAN TEKEMISEN ENNAKKOEHDOT, KAUPANTEKOPÄIVÄ JA ESISOPIMUKSEN RAUKEAMINEN	1
4	TOIMINTA ENNEN KAUPANTEKOPÄIVÄÄ	3
5	ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO	4
6	MUUT MÄÄRÄYKSET	4
6.1	Ilmoitukset ja tiedonannot	4
6.2	Salassapito ja tiedonannot	5
6.3	Esisopimuksen muuttaminen	5
6.4	Esisopimuksen siirto	5
6.5	Kulut	5
6.6	Sovellettava laki	5
6.7	Riidanratkaisu	5
7	ALLEKIRJOITUKSET JA SOPIMUSKAPPALEET	6

LIITTEET

Liite (C)

Kauppakirja

Liite 3.3

Kaupantekopäivänä allekirjoitettava maanvuokrasopimus

ESISOPIMUS

Tämä rakennusten kauppaa ja maanvuokrausta koskeva esisopimus ("**Esisopimus**") on tehty [●] 2026 ("**Allekirjoituspäivä**") seuraavien osapuolten välillä:

- (1) Sotkamon kunta, y-tunnus 0189766-5 ("**Myyjä**");
 - (2) Suomen Hoiva ja Asunto Oy, y-tunnus 2870596-9 ("**Ostaja**")
- Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

1 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Osapuolet ovat neuvotelleet liiketoimesta, jossa Myyjä myy jäljempänä määritellyn Rakennuksen Ostajalle ja solmii Ostajan kanssa jäljempänä määriteltä Leivola H:n Tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen ("**Kauppa**").
- (B) Kaupan kohteena on alla todettu, Myyjän omistama, Sotkamon kaupungissa sijaitseva rakennus ainesosineen ja tarpeistoineen:
 - a. Vammaishoitoyksikkö Leivola: osoitteessa Alkulantie 15H, Sotkamo sijaitseva rakennus, kerrosalaltaan yhteensä noin 887 m² ("**Rakennus**"). Leivola H sijaitsee Myyjän omistamalla kiinteistöllä 765-401-6-305, jonka määräalasta pinta-alaltaan noin 4.792 m² ("**Leivola H:n Tontti**") on tarkoitus solmia maanvuokrasopimus Ostajan kanssa. Osapuolet toteavat, ettei määräalaa ole tarkoitus lohkoa omaksi kiinteistökseen kaupanteon yhteydessä.
- (C) Tällä Esisopimuksella Osapuolet sopivat edellytyksistä, joiden täytyessä Myyjä myy ja Ostaja ostaa Rakennuksen myöhemmin allekirjoitettavalla liitteenä (C) olevalla kauppakirjalla (jäljempänä "**Kauppakirja**") ja Kauppakirjan mukaisin ehdoin. Ellei tässä Esisopimuksessa toisin todeta, on Esisopimuksessa käytetyillä määritellyillä, suurella alkukirjaimella kirjoitetuilla käsitteillä niille Kauppakirjassa annettu merkitys.

2 RAKENNUSTEN KAUPPA

Tämän Esisopimuksen ja liitteenä (C) olevan Kauppakirjan mukaisena Kaupan kohteena ("**Kaupan Kohde**") on Rakennus. Kaupan Kohteen kauppahinta ja Kaupan muut ehdot on sovittu liitteenä (C) olevassa Kauppakirjassa.

3 KAUPPAKIRJAN TEKEMISEN ENNAKKOEHDOT, KAUPANTEKOPÄIVÄ JA ESISOPIMUKSEN RAUKEAMINEN

- 3.1 Osapuolet ovat velvolliset allekirjoittamaan Kauppakirjan ainoastaan, mikäli seuraavat kaupan edellytykset ("**Ennakkoehdot**") ovat täyttyneet:
 - i. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on nimennyt Ostajan Rakennuksen luovutuksensaajaksi sekä vahvistanut Rakennuksen luovutuskorvauksen, ja kyseiset nimeämis- ja vahvistamispäätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi.
 - ii. Kainuun Osuuspankki on antanut suostumuksensa Korkotukilainan siirtämiseksi Ostajalle.

- iii. Valtiokonttorilta saadaan suostumus Rakennuksen omistajan vaihdokselle. Osapuolet ovat tietoisia, että suostumus vaatii Myyjän omavelkaista takausta lainalle, jotta Valtiokonttorin asema ei heikkene.
 - iv. Sotkamon kunnanhallitus ja muut toimivaltaiset päätöksentekaelimet ja viranhaltijat ovat tehneet kaikki tarpeelliset päätökset tämän Esisopimuksen ja sen liitteiden mukaisen Kaupan, Kauppaan liittyvien sopimusten (mukaan lukien Myyjän ja Ostajan välillä tehtävä Leivola H:n Tonttia koskeva maanvuokrasopimus) hyväksymisestä ja kyseiset päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi.
- 3.2 Myyjä ilmoittaa Ostajalle Edellytysten täyttymisestä sekä toimittaa Ostajalle Ennakkoehtojen täyttymisen osoittavat asiakirjat välittömästi, kun kaikki Edellytykset ovat täyttyneet. Tämä Esisopimus lukuun ottamatta sen kohtaa 6 (*MUUT MÄÄRÄYKSET*) raukeaa, elleivät kaikki Ennakkoehdot ole täyttyneet viimeistään 30.6.2026 ("**Määräpäivä**") tai elleivät Osapuolet kirjallisesti sovi Esisopimuksen voimassaolon jatkumisesta. Osapuolilla ei ole oikeutta esittää mitään korvaus- tai muita vaatimuksia toista Osapuolta kohtaan sen johdosta, että Esisopimus raukeaa tämän kohdan 3.2 mukaisesti.
- 3.3 Myyjällä ja Ostajalla on velvollisuus allekirjoittaa tämän Esisopimuksen liitteenä (C) oleva Kauppakirja, toteuttaa Kauppakirjan mukaisen Kaupan täytäntöönpanon edellyttämät toimet ja allekirjoittaa Kauppakirjan kohdassa 4.1(b) tarkoitettu, tämän Esisopimuksen liitteenä 3.3 olevat maanvuokrasopimus Myyjän ja Ostajan yhteisesti sopimana päivänä mutta joka tapauksessa viimeistään kymmenen (10) arkipäivän kuluessa siitä lukien, kun kaikki Ennakkoehdot ovat täyttyneet ("**Kaupantekopäivä**").
- 3.4 Tämän Esisopimuksen ja Kauppakirjan tarkoittama Leivola H:n Tonttia koskeva maanvuokrasopimus ja sen ehdot perustuvat Osapuolten Allekirjoituspäivän näkemykseen siitä, millaiset ehdot Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy koskien tonttijakoa, maanvuokran määrää ja muita maanvuokrasopimuksen ehtoja. Osapuolet sitoutuvat tekemään mahdolliset Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksenvaatimat muutokset lopulliseen Kaupan yhteydessä allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen ennen sen allekirjoittamista. Osapuolet tiedostavat, että maanvuokrasopimukseen tai Kauppakirjan ehtoihin tehtävät muutokset tämän kohdan 3.4 perusteella saattavat edellyttää Myyjän relevanttien päätöksentekaelimien uusia päätöksiä ja niiden lainvoimaiseksi tulemistä.
- 3.5 Osapuolet toteavat, että Myyjän hyväksi on tarkoitus perustaa Kaupan yhteydessä panttioikeus Rakennukseen Korkotukilainaan liittyvän Takauksen Vastavakuudeksi. Myyjän hyväksi perustettavan panttioikeuden tulee kattaa Takauksen koko määrä kohtuullisine perintäkuluineen ja perustetaan Rakennukseen parhaalle etusijalle. Myyjä hyväksyy Takauksen Vastavakuudeksi myös jälkipantin, mikäli Ostajan rahoittajapankki vaatii Rakennuksen panttausta hyväkseen parhaalla etusijalla ja jälkipanttauksen myötä panttioikeuden kohteena olevan kiinnityksen rahamäärä riittää kattamaan rahoittajapankin saatavien lisäksi Takauksen koko määrän kohtuullisine perintäkuluineen. Ostaja hyväksyy, että Kauppakirjan liitteeksi 2.2.1 tulevaan ja ennen Kauppaa viimeisteltävään panttaussopimukseen sisällytetään kohtuullisia ja tavanomaisia ehtoja, jotka rajoittavat Ostajan oikeutta vapaasti määrätä Rakennuksesta Vastavakuuden voimassaoloaikana, sekä kohtuullisia ja tavanomaisia ehtoja koskien Ostajan huolehtimis- ja ilmoitusvelvollisuuksia Vastavakuuden voimassaoloaikana.

- 3.6 Mikäli kaikki kohdassa 3.1 tarkoitetut Ennakkoehdot eivät täyty ja tämä Esisopimus raukeaa kohdan 3.2 mukaisesti, Osapuolet sitoutuvat hyvässä uskossa neuvottelemaan Rakennusta koskevan vuokrasopimuksen tekemisestä siten, että Myyjä toimii vuokranantajana ja Ostaja vuokralaisena. Vuokran määrä perustuisi asumisen korkotukilain (604/2001) 13 §:n mukaiseen omakustannusperiaatteeseen sekä muihin ARA-sääntelyn mukaisiin ehtoihin. Osapuolet toteavat neuvotteluvelvoitteen perustuvan siihen, että Rakennus muodostaa toiminnallisen ja hallinnollisen kokonaisuuden Ostajan hallinnassa olevan toisen rakennuksen kanssa (Leivola G-talo), ja että Ostaja on sitoutunut hankkimaan toisen samaan kokonaisuuteen kuuluvan rakennuksen. Tämä määräys ei velvoita Osapuolia solmimaan vuokrasopimusta, mutta velvoittaa Osapuolet käymään vuokrasopimusta koskevat neuvottelut vilpittömässä mielessä ja ilman aiheetonta viivytystä.

4 TOIMINTA ENNEN KAUPANTEKOPÄIVÄÄ

- 4.1 Allekirjoituspäivän ja Kaupantekopäivän välisenä aikana Myyjä huolehtii huolellisen kiinteistönomistajan tavoin Kaupan Kohteesta ja Leivola H:n Tontista. Myyjä pidättäytyy sellaisista toimita, jotka voisivat johtaa Kaupan Kohteen arvon alenemiseen. Myyjä pitää Ostajan tietoisena keskeisistä ylläpito- ja muista toimenpiteistään Kaupan Kohteeseen liittyen.
- 4.2 Jos Rakennukselle tai Leivola H:n Tontille aiheutuu vahinkoa Allekirjoituspäivän ja Kaupantekopäivän välisenä aikana, Myyjä ryhtyy välittömästi tarvittaviin toimenpiteisiin vahinkojen rajoittamiseksi ja/tai korjaamiseksi. Jos vahinko voi olla Myyjän ottaman vakuutuksen perusteella korvattava, Myyjä sitoutuu tekemään asianmukaisen vahinkoilmoituksen vakuutusyhtiölle vakuutuskorvauksen saamiseksi.
- 4.3 Allekirjoituspäivän ja Kaupantekopäivän välisenä aikana Myyjä ei ilman Ostajan etukäteistä kirjallista suostumusta (jonka antamista ei saa perusteetta evätä tai viivyttää) itse, valtuuttamansa tahon tai sopimuskumppaninsa avulla:
- a) muuta, irtisano tai päättää Sopimuksia kokonaan tai osittain tai luovu niihin liittyvistä oikeuksista, siltä osin kuin tällaisilla toimilla olisi vaikutusta Kaupantekopäivän jälkeiseen aikaan;
 - b) myy tai muutoin luovuta Rakennusta, Leivola H:n Tonttia, tai osia niistä kolmannelle osapuolelle;
 - c) perusta tai rekisteröi kiinnityksiä, rasitteita, erityisiä oikeuksia tai muita kolmansien oikeuksia Rakennukseen tai Leivola H:n Tonttiin eikä salli tai edistä sellaisten perustamista tai rekisteröintiä;
 - d) päättää tai muuta Rakennukseen tai Leivola H:n Tonttiin liittyvää vakuutusturvaa;
 - e) aloita tai laita vireille Rakennukseen tai Leivola H:n Tonttiin liittyvää oikeudenkäyntiä, välimiesmenettelyä, viranomaistutkintaa tai muuta vastaavaa hallinnollista tai viranomaismenettelyä;
 - f) ryhdy uusiin Rakennusta tai Leivola H:n Tonttia koskeviin muutos- tai korjaustoimenpiteisiin, jotka eivät valmistu Myyjän kustannuksella ennen Kaupantekopäivää; tai
 - g) ryhdy muihin toimiin, joiden Myyjän täytyy kohtuudella ymmärtää voivan vaikuttaa Rakennuksen tai Leivola H:n Tontin arvoon tai Kaupantekopäivän jälkeiseen käyttöön.

- 4.4 Osapuolet sitoutuvat parhaan kykynsä mukaan myötävaikuttamaan siihen, että Kaupan toteuttamiseksi tarpeelliset Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen sekä Kainuun Osuuspankin päätökset tai hyväksynnät saadaan ilman aiheetonta viivästystä.

5 ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä Esisopimus tulee voimaan Esisopimuksen allekirjoituksin ja sen voimassaolo päättyy, kun (i) Kauppakirja on Myyjän ja Ostajan toimesta allekirjoitettu tai kun (ii) Esisopimus on rauennut kohdan 3.2 mukaisesti.

6 MUUT MÄÄRÄYKSET

6.1 Ilmoitukset ja tiedonannot

- 6.1.1 Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle kirjallisesti ilmoittanut:

Myyjälle:

Sotkamon Kunta

Markkinatie 1, 88600 Sotkamo

Osoitettuna: Mika Kilpeläinen

email: mika.kilpelainen@sotkamo.fi

ja kopio:

kirjaamo@sotkamo.fi

Ostajalle:

Suomen Hoiva ja Asunto Oy

PL 750, 00181 Helsinki

Osoitettuna: Pertti Karjalainen

email: perttikarjalainen@icloud.com

ja kopio:

Osoitettuna: Niko Saarinen

email: niko.saarinen@aunea.fi

- 6.1.2 Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä seuraavana arkipäivänä tai päivänä, jolloin vastaanottaja on kuitannut sähköpostiviestin vastaanotetuksi. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä neljänneksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti toimitetaan henkilökohtaisesti, lähettiyhtiön välityksellä tai kirjatulla kirjeellä, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon, kun se on annettu vastaanottajalle.

6.2 Salassapito ja tiedonannot

- 6.2.1 Myyjä on julkisyhteisö, johon sovelletaan viranomaistoiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999, muutoksineen) sekä muussa soveltuvassa lainsäädännössä olevia salassapitoa ja julkisuutta koskevia säännöksiä. Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa sellaiset tiedot tämän Esisopimuksen ja Kauppakirjan neuvotteluista sekä muut Esisopimusta, Kauppakirjaa, Ostajaa, Myyjää, Rakennusta tai Leivola H:n Tonttia koskevat tekniset, taloudelliset, kaupalliset tai muut tiedot, jotka ovat lain nojalla salassa pidettäviä ("**Luottamukselliset Tiedot**"), ja olemaan käyttämättä Luottamuksellisia Tietoja muutoin kuin Esisopimuksen ja/tai Kauppakirjan toteuttamiseksi. Edellä olevat salassapitovelvoitteet eivät kuitenkaan estä Osapuolia paljastamasta Luottamuksellista Tietoa lain tai toimivaltaisen viranomaisen sitä vaatiessa. Osapuolilla on oikeus esittää tämä Esisopimus liitteineen ja taustatietoineen rahoittajilleen, neuvonantajilleen sekä muille vastaaville tahoille, joita sitoo salassapitovelvollisuus. Lisäksi Myyjällä on oikeus luovuttaa tietoja ja asiakirjoja, jos Myyjä on siihen velvollinen viranomaistoiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, muutoksineen) perusteella.
- 6.2.2 Osapuolet toteavat, että Esisopimus ja Kauppakirja liitteineen ovat julkisia asiakirjoja ja Myyjällä on oikeus esittää Esisopimus ja Kauppakirja liitteineen ja taustatietoineen päätöksentekoolimilleen ja julkaista Esisopimus ja Kauppakirja verkkosivuillaan haluamassaan laajuudessa huolimatta siitä, mitä edellä tässä kohdassa 6.2 on sovittu.
- 6.2.3 Kaikki tämän Esisopimuksen mukaista Kauppaa koskevat muut kuin lain vaatimat tiedotteet ja julkistukset sovitaan yhteisesti Osapuolien kesken.

6.3 Esisopimuksen muuttaminen

Kaikki muutokset tähän Esisopimukseen on tehtävä kirjallisesti Osapuolten asianmukaisesti valtuuttamien edustajien allekirjoittamana.

6.4 Esisopimuksen siirto

Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta siirtää tätä Esisopimusta tai sen mukaisia oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen antamaa kirjallista suostumusta.

6.5 Kulut

Kukin Osapuoli vastaa niistä kustannuksista, jotka asianomaiselle Osapuolelle aiheutuvat tämän Esisopimuksen laatimisesta sekä muista toimenpiteistä, jotka liittyvät tässä Esisopimuksessa tarkoitetun järjestelyn toteuttamiseen.

6.6 Sovellettava laki

Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta sen lainvalintaa ja oikeuspaikkaa koskevia säännöksiä ja muita tässä Esisopimuksessa tai sen liitteissä sovittuja rajoituksia.

6.7 Riidanratkaisu

Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat riidat ja erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli Osapuolet eivät pääsisi sovintoon neuvotteluin, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet lopullisesti yksijäsenisessä välitysmenettelyssä Helsingissä

Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysmenettelyn kieli on suomi.

7 ALLEKIRJOITUKSET JA SOPIMUSKAPPALEET

Tämä Esisopimus on allekirjoitettu sähköisesti Allekirjoituspäivänä. Sähköisesti allekirjoitetulla Esisopimuksella on sama oikeudellinen merkitys kuin käsin allekirjoitetulla versiolla. Osapuolet sitoutuvat olemaan vaatimatta käsin allekirjoitetun version esittämistä.

SOTKAMON KUNTA

Mika Kilpeläinen, kunnanjohtaja

SUOMEN HOIVA JA ASUNTO OY

Pertti Karjalainen, hallituksen puheenjohtaja