RAKENNUKSEN KAUPPAKIRJA

Ostaja	Kaustisen kunta, os. Kappelintie 13, 69600 KAUSTINEN, 0178981-6
Myyjä	Bothi Invest Oy, Kaustinen, 2341428-1
Luovutuksenkohde	Ns. Pelimannitalo, joka sijaitsee Kaustisen kunnan Kaustin kylässä Kaustisen nuorisoseura ry:ltä vuokratulla tilalla, jonka kiinteistötunnus on Nuorisoseurantalo 236-401-15-76. Tilan pinta-ala on 0,08 ha sekä Kaustisen kunnalta vuokratulla tilan osalla Viertola 236-401-15-225, jonka pinta-ala on 0,6 ha. Vuokraoikeudet ovat voimassa 1.12.2038 saakka. Tontin, jolla rakennus sijaitsee, yhteispinta-ala on noin 2.300 m². Kyseessä on noin vuonna 1800 rakennettu rakennus, jonka pinta-ala on 790 m². Rakennus on siirretty nykyiselle paikalleen vuonna 1973.
Vuokrasopimus	Kaustisen nuorisoseuran ja Bothi Invest Oy:n välinen maanvuokraoikeus siirtyy Kaustisen kunnalle automaattisesti tämän kauppakirjan allekirjoituksella. Myyjä on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle ilmoituksen omistajanvaihdoksesta. Kaustisen kunnan on haettava vuokraoikeuden siirron kirjaamista Maanmittauslaitokselta. Myyjä on velvollinen varmistamaan, että kaikki vuokrasuhteeseen liittyvät velvoitteet on hoidettu ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Maanvuokrasopimukset ovat kauppakirjan liitteinä.

Rakennuksessa olevat vuokralaiset

Osa rakennuksesta on vuokrattu ja vuokrasopimukset oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyvät Kaustisen kunnalle sitten kun omistusoikeudet ovat siirtyneet.

Myyjä on velvollinen toimittamaan vuokrasopimuksen ostajalle sekä ilmoittamaan vuokralaiselle rakennuksen uudesta omistajasta.

Ostaja on perehtynyt sekä maanvuokrasopimukseen että rakennuksen vuokrasopimusten ehtoihin sikäli kuin ne ilmenevät kirjallisista vuokrasopimuksista ja muusta ostajalle toimitetusta materiaalista. Ostajalle siirretään seuraavat vuokrasopimukset:

- maanvuokrasopimus Kaustisen nuorisoseura ja Bothi Invest Oy

- vuokrasopimus Bothi Invest Oy ja Kansanmusiikki-instituutti ry

Myyjä siirtää vuokrasopimukset ostajalle, kun koko kauppasumma on maksettu ja ilmoittaa siirrosta Kaustisen nuorisoseura ry:lle ja Pelimannitalon vuokranneille viipymättä.

Kiinteistön arviokirja

LKV Nyman on suorittanut kiinteistön hinta-arvion.

Rakennuksen kunto

Ideastruktura on suorittanut rakennuksessa kuntoarvion. Kuntoarvion mukaan rakennus on yleisesti ottaen tyydyttävässä kunnossa.

LVIA-järjestelmät ja sähköjärjestelmät ovat yleisesti ottaen välttävässä kunnossa.

Kauppahinta

Kauppahinta on kaksisataatuhatta (200 000) euroa.

Kauppahinta jakaantuu seuraavasti:

- rakennuksen osuus 186.324 €
- Sähköliittymän arvo 5.670 €
- Vesiliittymän arvo 1.855 €
- Viemäriliittymän arvo 6.151 €.

Muut kauppaehdot

1. Kauppahinta maksetaan kaupanteon yhteydessä, sen jälkeen, kun Kaustisen kunnanvaltuuston tätä kauppaa koskeva päätös on lainvoimainen. Maksun viivästymiselle lasketaan korkolain mukainen viivästyskorko, eräpäivästä maksupäivään.

2. Hallinta- ja omistusoikeus siirtyvät ostajalle sen jälkeen, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Kauppaan sisältyy rakennuksen koko irtaimisto. Kiinteistöön kuuluvat vesi-, jätevesi- ja sähköliittymät siirtyvät ostajalle tämän kaupan yhteydessä.

4. Ostaja on tutustunut kiinteistöön ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se myyntihetkellä on.

5. Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen, lainhuuto- ja rasitustodistukseen sekä kiinteistörekisteriotteeseen.

6. Ostaja on tietoinen alueen kaavoitustilanteesta.

Vaaran vastuu

Vaaranvastuu vahingosta, joka aiheutuu kaupan kohteelle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun myyjästä riippumattoman syyn vuoksi ostajalle kaupantekohetkellä maakaaren 2 luvun 16 § mukaisesti riippumatta hallinta- tai omistusoikeuden siirtymisajankohdasta. Myyjä vastaa lain mukaisesti kuitenkin vahingosta, jonka hän aiheuttaa omalla tahallisella tai huolimattomalla menettelyllään. Ostaja vastaa kaupan kohteen asianmukaisesta vakuuttamisesta kaupantekohetkestä alkaen. Osapuolet huolehtivat siitä, ettei vakuutusturvaan synny katkosta.

Myyjä vastaa kaupan kohteen tavanomaisista hoito- ja ylläpitokustannuksista sovittuun hallinnanluovutusajankohtaan saakka. Tämän jälkeen kustannuksista vastaa ostaja. Mikäli hallinnan luovutus viivästyy ostajasta johtuvasta syystä, ostaja vastaa viivästyksestä aiheutuvista tavanomaisista hoito- ja ylläpitokustannuksista sovitusta hallinnanluovutusajankohdasta alkaen.

Kiinnitykset, rasitteet ja panttioikeudet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kaupan kohteeseen kohdistu kiinnityksiä, panttioikeuksia, rasitteita tai muita käyttöoikeuden rajoituksia kuin kiinteistörekisteriotteista ilmenevät vuokraoikeudet.

Tämä kauppakirja sitoo Kaustisen kunta vasta sen jälkeen, kun Kaustisen kunnanvaltuusto on kaupan hyväksynyt.

Kohteen hyväksyminen ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen. Ostaja on tutustunut kaikkiin tämän kauppakirjan liitteenä oleviin asiakirjoihin. Myyjä vakuuttaa kertoneensa kaikki tiedossaan olevat seikat, joilla myyjän tietojen mukaan voi olla merkitystä ostajalle kaupan päättämisessä.

Ostaja vastaa kaupantekotilaisuudessa kaupan kohteeseen liittyvät asiakirjat. Ostaja hyväksyy saaneensa riittävät tiedot ja asiakirjat kaupan kohteesta.

Ostajalla on ollut mahdollisuus tutustua myytävään rakennukseen haluamassaan laajuudessa ja tilaisuus käyttää katsomiaan asiantuntijoita kaupan kohteen kunnon selvittämiseen.

Kirjaaminen ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta mahdollisesti aiheutuvista kirjaamiskustannuksista ja mahdollisesta varainsiirtoverosta. Kiinteistöön kohdistuvat muut verot ja julkisoikeudelliset maksut jaetaan osapuolten kesken niiden kohdistumisajan perusteella, ellei

pakottavasta lainsäädännöstä tai kauppakirjan muista ehdoista muuta johdu.

Ostaja vastaanottaa kaupantekotilaisuudessa kaupan kohteeseen liittyvät asiakirjat. Ostaja hyväksyy saaneensa riittävät tiedot ja asiakirjat kaupan kohteesta.

Ostajalla on ollut mahdollisuus tutustua myytävään rakennukseen haluamassaan laajuudessa ja tilaisuus käyttää valitsemiaan asiantuntijoita kaupan kohteen kunnan selvittämiseen.

Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää ostajalle omistusoikeuden siirtymisen yhteydessä sellaiset rakennusta koskevat vesi- ja viemäriliittymät sekä sähköliittymät, jotka kohdistuvat myytävään rakennukseen. ostaja ilmoittaa siirrosta palveluntarjoajalle viipymättä.

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

Kaustinen x. päivänä xkuuta 20xx

KAUSTISEN KUNTA

Minna Nikander	Ilkka Närhi
kunnanjohtaja	tekninen johtaja

Kaupan ehdot sitoudun täyttämään.

Paikka ja aika edellä mainitut.

BOTHI INVEST OY

allekirjoitus	allekirjoitus

Allekirjoitukset oikeiksi todistavat

todistajien allekirjoitukset	todistajien allekirjoitukset

LIITTEET

maanvuokrasopimus Kaustisen Nuorisoseura ry
maanvuokrasopimus Kaustisen kunta
rakennuksen vuokrasopimus
kuntoarvio

VUOKRASOPIMUS
Tonttialue

Sopimusosapuolet	Kaustisen kunta (vuokranantaja) vuokraa tällä sopimuksella Kansanmusiikkisäätiölle (vuokralainen) Kaustisen kunnan Kaustin kylästä omistamastaan Viertola-nimisestä tilasta Rno 15:225 kunnan omistuksessa olevan tonttialueen, pinta-alaltaan n. 1850 m^2 pelimannitalon tonttialueeksi. Alue on merkitty liitteenä olevaan karttaan. Tontti on Kaustisen kirkonseudun asemakaavassa merkitty korttelin 57 tontiksi YYII nro 1.
Vuokra-aika	Kolmekymmentäviisi (35) vuotta, alkaen 1.12.2004 ja päättyen 1.12.2038.
Vuokran määrä	Sata (100 €) euroa/vuosi, vuokralainen suorittaa vuokran kunnalle vuosittain 31.12. mennessä.
Muut ehdot	Vuokralainen saa tällä sopimuksella kulkuoikeuden sopimuksen tarkoittamalta alueelta kunnan omistuksessa olevalle paikoitusalueelle. Vuokralainen saa vuokranantajaa enempää kuulematta hakea kiinnityksen / panttauksen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi. Vuokralainen saa siirtää vuokraoikeuden vuokranantajaa kuulematta kolmannelle osapuolelle. Alue vuokrataan käytettäväksi Pelimannitalon tonttina. Mikäli aluetta ei käytetä em. tarkoitukseen, vuokrasopimus raukeaa ja vuokraoikeus palautuu kunnalle. Tämä vuokrasopimus sitoo Kaustisen kuntaa vasta sen jälkeen, kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt vuokrasopimuksen. Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Kaustinen .11.2003

KAUSTISEN KUNTA

Kalevi Saarikettu	Tellervo Pakkala
Kunnanhallituksen puheenjohtaja	Talousjohtaja

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Kaustinen .11.2003

KANSANMUSIIKKISÄÄTIÖ

Altti Seikkula	Pekka Leinonen
Hallituksen puheenjohtaja	Säätiön asiamies

VUOKRASOPIMUS

OSAPUOLET

Bothi Invest Oy, Y-tunnus 2341428-1 (Vuokranantaja)
Kansanmusiikki-Instituutti ry, Y-tunnus 2476659-6 (Vuokralainen).

KOHDE

Kaustisen-kunnan keskustassa sijaitseva Pelimannitalo-nimellä tunnettu kiinteistö. Kiinteistötunnus: 236-401-14-579.

YLEISTÄ

Bothi Invest on ostanut Pelimannitalon 30.6.2007 tarkoituksenaan tukea Kaustislaista kulttuuritoimintaa.

Pelimannitalolla ei ole kiinteää yhteyttä Bothi Investin muuhun liiketoimintaan. Kansanmusiikki-instituutille ja suomalaisen kansanmusiikin perinteen vaalimiselle Pelimannitalo on keskeinen toimintapaikka ja se on aikanaan nykyiselle paikalleen siirrettykin Kansanmusiikki-instituutin toimitilaksi.

Kansanmusiikki-instituutin osalta Pelimannitalon tuleva käyttö kytkeytyy Kaustislaisen viulunsoiton hakeutumiseen Unescon aineettoman kulttuuriperinnön sopimuksen kansainväliseen luetteloon sekä kansanmusiikki-instituutin akkreditoitumiseen Unescon aineettoman kulttuuriperinnön sopimuksen yhteyteen.

Molemmilla sopimusosapuolilla on yhteinen tahtotila siitä, että Pelimannitalon omistus tulee myöhemmin sovittavalla järjestelyllä siirtää Bothi Investiltä Kansanmusiikki-instituutille.

VUOKRA

Vuokran suuruudesta osapuolet sopivat seuraavaa (alv.0%):

AIKAVÄLI	VUOKRA
1.10.2020 – 28.2.2021	355 €/kk
1.3.2021 – 28.2.2022	655 €/kk
1.3.2022 -	855 €/kk*
1.1.2023 -	Vuokranantajan kiinteiden kulujen nousua vastaava korotus vuosittain

*) Ehtona Ala-Könni -kokoelman siirtäminen säilytettäväksi Pelimannitalon tiloihin tai vastaavan, n. 4000€ vuositulon saaminen vuokralaiselle muulla tavalla

VUOKRA-AIKA

Tämä vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi alkaen 1.10.2020.

KULUJEN JAKAMINEN

Vuokranantaja vastaa kiinteistön kiinteistä ja vuokralainen muuttuvista kuluista. Kiinteistön normaaleista huolto- ja kunnossapitokuluista vastaa vuokralainen. Vuokranantaja vastaa yhdessä sovituista investointityyppisistä kuluista. Tarkempi kuvaus kulujen ja muiden vastuiden jaosta on esitetty liitteenä olevassa vastuumatriisissa.

IRTAIMISTO

Kiinteistössä oleva vuokranantajan omistama irtaimisto on luetteloitu erillisessä liitteessä, jonka tekee Vuokralainen ja joka liitetään sopimuskokonaisuuteen sen valmistuttua viimeistään 1.12.2020 mennessä. Vuokralainen sitoutuu vakuuttamaan irtaimiston ja pitämään irtaimistosta hyvää huolta. Vakuutusvastuu on Vuokranantajalla vuoden 2020 loppuun saakka.

IRTISANOMINEN

Vuokrasopimus on irtisanottavissa sekä vuokralaisen, että vuokranantajan puolelta yhdeksän kuukauden (9 kk) irtisanomisajalla.

POIKKEUSTILANTEET

Molemmat osapuolet sitoutuvat poikkeustilanteessa neuvottelemaan tämän sopimuksen ehdoista. Poikkeustilanteella tarkoitetaan tässä toimintaympäristön äkillistä muutosta sopimuksen osapuolista riippumattomista syistä. Esimerkiksi tartuntataudit, luonnonmullistukset, viranomaismääräykset tai -suositukset ja sodat tulkitaan poikkeustilanteeksi. Poikkeustilanteessa molemmat osapuolet pyrkivät neuvottelemaan sopimuksen ehdoista hyvässä hengessä tarkoituksena kohtuullistaa sopimuksen velvoitteita vastaamaan uutta tilannetta. Mikäli neuvotteluissa ei päästä kohtuullisessa ajassa tulokseen, vuokralaisella on oikeus sopimuksen irtisanomiseen 1 kk irtisanomisajalla tai vaihtoehtoisesti palaaminen suppeampaan 1.6.2020 voimassa olleeseen vuokrasopimukseen.

LIITTEET

- Vastuumatriisi
- Irtaimistoluettelo (Vuokranantajan omistama irtaimisto)

ALLEKIRJOITUKSET

Bothi Invest Oy
Jouko Pihlajamaa

Kansanmusiikki-instituutti ry
Samuli Valo

KIINTEISTÖN HOITOVASTUUT JA KUSTANNUSTEN JAKO

Kiinteistön nimi	Pelimannitalo
Kiinteistönumero	236-401-14-579
Katuosoite	Konstantie 8
Kunta	Kaustinen
Vuokranantaja	Bothi Invest Oy
Vuokralainen	Kansanmusiikki-Instituutti ry.

KOHDE	HOITOVASTUU		KUSTANNUSJAKO
	Vuokranantaja	Vuokralainen	1= Vuokranantaja 2= Vuokralainen
Kiinteistöön liittyvät liittymät (lämpö, sähkö, vesi, viemäri jne.)	X		1
Liiketoiminnassa käytettävien palveluiden liittymät (puhelin, tietoliikenne, ...)		X	2
Kiinteistötekniikkaan liittyvä suunnittelu ja toimenpiteiden toteuttaminen (investoinnit)	X		1
Toimintaan liittyvän turvallisuussuunnitelman laatiminen		X	2
Kiinteistön lämmitys		X	2
Vesi- ja jätevesi		X	2
Sähköt		X	2
Vartiointi		X	2
Kiinteistö-, palo-, vartiointi- yms. hälytysten tiedonsiirto		X	2
Kiinteistö-, palo-, vartiointi- yms. hälytysten paikalletulo		X	2
Sisätilojen siivous- ja puhtaanapito (kiinteät pinnat)		X	2
Mattojen, verhojen yms. puhtaanapito		X	2
Jätteiden käsittely- ja kuljetus		X	2
Viemäritukosten aukaisut		X	2
Piha-aluiden puhtaanapito kesällä ja talvella (lumityöt, hiekotus, nurmikoiden leikkuu, ...)		X	2
Valokuituliittymä		X	2
Verkkosivuston ylläpito		X	2
Paloilmoituslaitteiden tarkastus		X	2
Ilmalämpöpumpun huolto (suodattimien vaihto, ...)		X	2
Tilojen normaaliin ikääntymiseen liittyvät korjaukset ja mm. ilkivalta	X		1
Tilojen käyttöön liittyvät korjaukset		X	2

Vuokralainen sitoutuu vuokrasopimuksen loppuessa luovuttamaan kiinteistön omien vastuualueidensa osalta alkuperäisessä kunnossa.

Pelimannitalon vuokranantajan omistama irtaimisto

Tämä luettelo on laadittu liitteeksi kiinteistön vuokrasopimukseen. Luettelossa on esitetty merkittävimmät irtaimiston nimikkeet eikä se ole siten täysin kattava. Myös määrätiedot ja muut yksityiskohdat ovat puutteellisia. Luetteloa tullaan tarvittaessa täydentämään vuokrasopimuksen aikana yhteistyössä sopimuksen osapuolten kesken.

Nro.	NIMIKE	KUVA	KUVAUS/HUOMIOITAVAA
1	Taulu1		
2	Taulu2		
3	Taulu3		
4	Taulu4		
5	Taulu5		

11	Astiakaappi1		Isossa tuvassa
12	Astiakaappi2		Pikkutuvassa
13	Raanu1		Saatu lahjoituksena Pirkko Ojalalta vuonna 2018
14	Raanu2		
15	Kulmakaappi		
16	Patsas		

24	Kantele		
25	Pikkupöytiä ja vaakunat	 	Eteisessä
26	Penkki		
27	Keittiökoneet ja muut keittiökalusteet		Tarkemmat tiedot keittiön hankinta-asiakirjoissa
28	Kylmiöt		Keittiön viereisessä huoneessa
29	Kirjoituspöytä	Ei kuvaa	Yläkerran kirkonkylä puoleisessa päädyssä olevassa huoneessa
30	Sänkyjä	Ei kuvaa	Useita kappaleita
31	Viulut	2 kpl:tta	Yläkerran päätyhuoneessa

K 4314/045 9.

VUOKRASOPIMUS

Kaustisen Nuorisoseura r.y. vuosikokouksensa 18.1.1970 tekemän päätöksen mukaisesti vuokraa tällä vuokrasopimuksella Kaustisen Kansanmusiikkijuhlien Kannatusyndistys r.y:lle Kaustisen kunnan Kaustin kylästä omistamansa Nuorisoseurantalo RN:o 15[76] -nimisen pinta-alaltaan 0,08 hehtaaria suuruisen tilan käytettäväksi Pelimannitalon tonttina ja muuten seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta luettuna 1. päivästä syyskuuta 1970.

2. Vuokramaksu on koko vuokra-ajalta kertakaikkisena seitsemäntuhatta (7000) markkaa ja se suoritetaan siten, että vuokranantaja saa erillisen sopimuksen mukaisen käyttöoikeuden rakennettavaan Pelimannitaloon.

3. Vuokransaajalla on oikeus purkaa tontilla oleva vanha nuorisoseurantalo ja käyttää sitä tai siitä saatua materiaalia Pelimannitalon rakennusaineena.

4. Tämä vuokrasopimus tulee voimaan, kun sen ovat molemmat osapuolet asianmukaisesti allekirjoittaneet.

5. Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokransaajalle.

Kaustisella 17. päivänä syyskuuta 1970.

KAUSTISEN NUORISOSEURA r.y.

Jouni Virkkala
Varapuheenjohtaja

Raija Timonen
Sihteeri

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja vitoudumme [illegible]

Valtakunnallisen [illegible]
KESKUSJANNITEVOIMALAITOS

tut ehdot täyttämään.

Paikka ja aika sama kuin edellä.

KAUSTISEN KANSANMUSIIKKIJUHLIEN KANNATUSYHDISTYS r.y.

Viljo S. Määttälä
Puheenjohtaja

Paavo Ruumala
Sihteeri

Täten todistamme, että Kaustisen Kansanmusiikkijuhlien Kannatusyhdistys r.y:n hallituksen puheenjohtaja Viljo S. Määttälä ja sihteeri Paavo Ruumala sekä Kaustisen Nuorisoseura r.y:n varapuheenjohtaja Jouni Virkkala ja sihteeri Raija Timonen ovat tämän vuokrasopimuksen meidän läsnäollessa omakätisesti allekirjoittaneet.

Paikka ja aika sama kuin edellä.

E. L. Alanko
Toiminnanjohtaja, Kokkola

Timo Paavola
Matkailutoimiston hoitaja, Kokkola

K 4314/04 5

VUOKRASOPIMUKSEN LISÄYS

Tällä vuokrasopimuksen lisäyksellä Kaustisen Nuorisoseura r.y. ja Kansanmusiikkisäätiö sopivat Kaustisen Nuorisoseuran ja Kaustisen Kansanmusiikkijuhlien kannatusyhdistys r.y:n välillä 17. syyskuuta 1970 allekirjoitettuun, Kaustisen kunnan Kaustin kylän tilaa Nuorisoseurantalo RN:o 15:76 koskevaan maanvuokrasopimukseen seuraavat lisäykset:

1. Vuokra-aika päättyy 1.12.2038.

2. Vuokralainen saa vuokranantajaa enempää kuulematta hakea kiinnityksen / panttauksen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

3. Vuokralainen saa vuokranantajaa enempää kuulematta siirtää vuokraoikeuden kolmannelle osapuolelle.

Muilta osin alkuperäisen vuokrasopimuksen ehdot pysyvät muuttumattomina. Tämä vuokrasopimuksen lisäys astuu voimaan allekirjoituspäivästä lukien.

Tätä vuokrasopimuksen lisäystä on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Kaustisella 7. lokakuuta 2004

Kaustisen Nuorisoseura r.y

Risto Timonen
Johtokunnan puheenjohtaja

Senni Penttilä
Johtokunnan varapuheenjohtaja

Tämä vuokrasopimuksen lisäyksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Kansanmusiikkisäätiö

Altti Seikkula
Hallituksen puheenjohtaja

Pekka Leinonen
Säätiön asiamies

KOKKOLAN KÄRÄJÄOIKEUS
Jäljennöksen oikeaksi todistaa