

Lehtimajat rakennusten kauppakirja

1. Osapuolet

- 1.1. Myyjä
Hausjärven Kunta
Keskustie 2-4
12100 Oitti
y-tunnus 0145997-2
- 1.2. Ostaja
Kanta-Hämeen hyvinvointialue
PL 39
Käyntiosoite: Viipurintie 1-3
13101 Hämeenlinna
Y-tunnus:3221307-8

2. Kaupan kohde

2.1. Kaupan kohde

Tällä kauppakirjalla myydään Hausjärven kunnassa, Oitin kylässä kiinteistöillä 86-410-22-67 ja 86-410-22-38 sijaitseva Lehtimajat -niminen rakennus osoitteessa Kuusitie 10-18, Oitti. Rakennuksen kokonaisala on 6240 m², tilavuus 22800 m³ ja kerrosala 5973 m².

Rakennus on tällä hetkellä vuokrattuna hyvinvointialueelle.

Rakennusten kaupan edellytyksenä on, että kaupan osapuolet sitoutuvat tämän kauppakirjan allekirjoituksin allekirjoittamaan vuokrasopimuksen lohkottavasta määräalasta, jolla rakennus sijaitsee. Lohkomisen hakemisesta ja kustannuksista vastaa myyjä.

Tonttia koskeva vuokrasopimus on tämän kauppakirjan liitteenä 3 (Lehtimajojen tontin vuokrasopimus).

2.2. Kaavoitustilanne

Alueella on asemakaava. Kaupan kohteensa oleva rakennus sijaitsee asemakaavassa YS (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) mukaisella tontilla.

KAUPPAKIRJA
Lehtimajojen rakennukset

LUONNOS
30.10.2025

- 2.3. Tarpeisto
Kiinteistöön kuuluva tarpeisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutustuessaa kiinteistöön.
- 2.4. Rakennuksen kunto
Rakennuksessa on tehty tekninen katselmus, jossa osapuolet ovat yhdessä tutustuneet rakennukseen. Myyjä sitoutuu antamaan kaiken rakennuksen kuntoa koskevan tiedon ostajalle.

3. Kaupan osapuolten päätökset:

Myyjän ja Ostajan toimivaltaiset elimet ovat lainvoimaisesti ja toimivaltaisesti hyväksyneet kaupan ehdot sekä valtuuttaneet edustajansa hyväksymään ja allekirjoittamaan kauppakirjan.

Liitteenä 1 Hausjärven kunnanvaltuuston pöytäkirjaote.

Liitteenä 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen aluevaltuuston päätöspöytäkirjaote

4. Kauppahinta ja maksuehdot

- 4.1. Kauppahinta
Kaupan kohteen arvo määräytyy ostajan ja myyjän sopimien arvon määrittämissä periaatteiden mukaisesti.
Rakennuksen kauppahinta on kaupantekohetkellä poistamattoman tasearvon mukainen. Rakennuksen kauppahinta on 911 990,35 euroa. (tilanne 31.10.2025)
- 4.2. Maksuehdot
Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan kokonaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
Viivästyneelle suoritukselle on maksettava viivästyskorkoa korkolain mukaan.

5. Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy, kun kauppahinta on maksettu ja vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupan kohteena olevien rakennuksen ja vuokrattavan tontin hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle 1.1.2023 lain sosiaali- ja

terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaapanosta nojalla.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Myyjältä Ostajalle kaupantekopäivästä. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Myyjä pitää kaupan kohdetta koskevat vakuutuksensa voimassa siihen saakka, että ostaja on vakuuttanut kaupan kohteen ja vakuutukset ovat tarvittavilta osin voimassa. Ostaja vakuuttaa kaupan kohteena olevan rakennuksen omistusoikeuden siirtymishetkestä lukien.

6. Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että rakennuksia tai tonttia eivät rasita mitkään kiinnitykset, panttioikeudet, velvoitteet tai muut rasitukset.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa lisäksi siitä, että kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita, oikeuksia ja osuuksia yhteisiin alueisiin, kuin mitä sopimuksen allekirjoituspäivälle päivätystä rasisitustodistuksesta sekä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

7. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

Kaupantekovuoden kiinteistöverosta vastaa se Osapuoli, jonka omistuksessa tontti on 1. tammikuuta

Ostaja vastaa rakennuksen huolto- ja ylläpitokustannuksista. Huolto – ja ylläpito vastuu siirtyy ostajalle 1.1.2027. Myyjä läpi laskuttaa vastuun siirtymiseen saakka ostajalta huolto- ja ylläpitokustannukset toteutuman mukaisesti.

8. Puolueettoman asiantuntijan lausunto kaupan kohteen käyvästä arvosta

Kaupan kohteen arvo määräytyy ostajan ja myyjän sopimien arvon määrittämissä periaatteiden mukaisesti.

9. Kaupan kohteen vuokrasopimus

Kaupan kohde sijaitsee myyjän omistamalla kiinteistöllä 86-410-22-67 ja 86-410-22-38, lohkotaan myyjän toimesta yhdeksi kiinteistöksi. Myyjä vastaa tontin muodostamisen kustannuksista.

Tämän rakennusta koskevan kaupan toteuttamisen ja kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymisen edellytyksenä on, että Osapuolet solmivat liitteenä 3 olevan tonttia koskevan (maanvuokralain 29.4.1966/258) mukaisen vuokrasopimuksen, jonka perusteella ostaja saa tontin hallintaoikeuden vuokratkauden loppuun asti.

Kauppakirjan liitteenä oleva vuokrasopimus korvaa kaikki entiset mahdolliset vuokrasopimukset, jotka purkautuvat tämän kaupan voimaantulosta lukien. Myyjä vastaa aikaisempien vuokrasopimusten purkamisesta aiheutuvista toimenpiteistä ja kustannuksista.

10. Muut kaupan ehdot

Myyjä vakuuttaa, ettei myyjän toiminnasta ole aiheutunut pohjaveden tai maaperän pilaantumista.

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaiken kaupantekoa varten tarpeellisen tiedon.

Myyjä vakuuttaa, että rakennuksia ei rasita mikään maksamaton maksu, täyttämätön rakentamisvelvoite tai vastaava velvoite taikka vastuu, jota ei ole asianmukaisesti täytetty

Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjän ja Ostajan välinen vuokrasopimus purkautuu Kaupan kohteen omistusoikeuden siirtyessä Ostajalle.

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaupan kohdetta koskevat vesi-, lämpö-, kaapeli- ja viemäriverkostoja koskevat liittymäsopimukset ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimukseen perustuvat maksut on maksettu.

Parkkialueella sijaitsevan sähköauton latauspisteen sopimus siirtyy myyjältä ostajalle ilman erillistä sopimusta.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

11. Irtain omaisuus

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

12. Varainsiirtovero ja muut veroseuraamukset

Kaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron maksaa ostaja. Muista mahdollisista veroseuraamuksista vastaa kumpikin osapuoli omistussajaltaan.

13. Vastuu rakennusten kunnosta

Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

14. Kaupan perusteena olevat asiakirjat ja tiedot

Ostaja ilmoittaa tutustuneensa hänelle ennen kauppakirjan allekirjoitusta luovutettuihin kaupan kohdetta koskeviin seuraaviin asiakirjoihin ja tietoihin sekä hyväksyy ne ja ymmärtää tietojen merkityksen:

- kaavamääräykset Asemakaava
- kantakartta
- kiinteistörekisteriote
- lainhuutotodistus
- rasisustodistus -> toimitetaan lohkomisen jälkeen. Toteutus MML mukaan marraskuu 2025
- Katselmuspöytäkirja
- Erillisen asiakirjaluettelon mukaiset rakennuksen suunnitelmakuvat
- kiinteistön arvonnäisäveron palautuslaskelma
-

Ostaja kuittaa edellä mainitut asiakirjat vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksella.

Myyjä vakuuttaa, että edellä ilmoitetut kaupan kohdetta koskevat tiedot ja asiakirjat sisältävät kaikki oleelliset tiedot kaupan kohteesta ja ovat totuudenmukaisia. Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olevat seikat, joiden voidaan olettaa vaikuttaneen ostajan ostopäätökseen.

Ostaja on tutustunut rakennuksiin ja tonttiin sekä tarkastanut ne oman harkintansa mukaan riittävän huolellisesti ja hyväksyy ne sellaisinaan siinä kunnossa kuin ne ovat kaupantekohetkellä.

Samoin ostaja ilmoittaa tutustuneensa asemakaavamääräyksiin ja kaavakartan otteeseen.

Myyjältä ja kaavoitusviranomaiselta saadun tiedon mukaan alueella ei ole vireillä kaavamuutoshanketta.

Edellä mainittu aineisto on käyty läpi ostajan kanssa ja ostajalle on varattu mahdollisuus esittää saamaansa aineistoon liittyen kysymyksiä myyjälle ennen kauppakirjan allekirjoitusta. Myyjä vakuuttaa, että tässä aineistossa esitetyissä tiedoissa ei ole tapahtunut hänen tietensä ennen kauppaa muutoksia, joiden voidaan olettaa vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

Ostaja kuittaa saaneensa yllä mainitut asiakirjat tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

15. Muuta kaupankohteeseen liittyvää ja kauppaan vaikuttavaa tietoa

Myyjä sitoutuu pitämään rakennuksen täysarvovakuutuksen voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen saakka.

Ostaja on tietoinen siitä, että vaaranvastuu siirtyy kaupantekohetkellä ostajalle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan tässä muun ohella vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu yhtiön omistamalle kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun vastaavan kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Ostaja vastaa vakuutusturvasta omistusoikeuden siirtymishetkestä alkaen ja myyjä vastaa siitä, että vakuutus on voimassa kaupantekopäivään asti.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Kauppaa koskevat Osapuolten väliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda erimielisyyden sopimiseen, ratkaistaan erimielisyys ensimmäisenä oikeusasteena Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa.

17. Liitteet:

- 1 Hausjärven kunnan päätöspöytäkirjaote
- 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen päätöspöytäkirjaote
- 3 Tonttia koskeva vuokrasopimus

KAUPPAKIRJA
Lehtimajojen rakennukset

LUONNOS
30.10.2025

18. Allekirjoitukset

HAUSJÄRVEN KUNTA

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE

LUONNOS