

KAUPPAKIRJA

LUONNOS (Vuokratontilla)
26.11.2025

Kauppakirja

1. Osapuolet

- 1.1. Myyjä
Hämeenlinnan kaupunki
Käyntiosoite: Wetterhoffinkatu 2
13100 Hämeenlinna
Y-tunnus: 0146921-4
- 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 Hämeenlinnan kaupungin Ojoisten kaupungin osassa kiinteistöillä 109-12-26-1 sijaitseva rakennus osoitteessa Veteraanipolku 1, 13600 Hämeenlinna. Rakennuksen kerrosala on 1467 k-m², huoneistoala on 1201 h-m² ja bruttoala on 1564 brm². Pinta-aloja ei ole tarkemmitattu. Annetut luvut perustuvat saatavilla olleisiin tietoihin.
- Rakennus on tällä hetkellä osittain vuokrattuina hyvinvointialueelle.
- Rakennusten kaupan edellytyksenä on, että kaupan osapuolet sitoutuvat tämän kauppakirjan allekirjoituksin allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen edellä mainitusta tontista.
- Tonttia koskeva maanvuokrasopimus on tämän kauppakirjan liitteenä 3
- 2.2. Kaavoitustilanne
- Alueella on asemakaava. Kaavan mukainen käyttötarkoitus on sosiaalityö ja terveydenhuolto palvelevien rakennusten korttelialue (YS).
- 2.3. Tarpeisto
- Kiinteistöön kuuluva tarpeisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutustuessa kiinteistöön.

KAUPPAKIRJA

LUONNOS (Vuokratontilla)
26.11.2025

2.4. Rakennuksen kunto

Ostajan tekemän katselmuksen mukainen.

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 Ote Hämeenlinnan kaupungin kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksestä XXXXX

Liitteenä 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen päätöspöytäkirjan ote

4. Kauppahinta ja maksuehdot

4.1. Kauppahinta

139 000 €

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 tontin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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 vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. 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 kuin asiakirjoissa mainitut.

KAUPPAKIRJA

LUONNOS (Vuokratontilla)
26.11.2025

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 kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymisestä lukien (siirtymispäivä mukaan lukien). Myyjä tuottaa kiinteistön hoito- ja ylläpitotehtävät 1.3.2026 asti ja läpi laskuttaa kustannukset ostajalta.

8. Puolueettoman asiantuntijan lausunto kaupan kohteen käyvästä arvosta

Kaupan kohteen arvo määräytyy myyjän teettämän arviokirjan mukaisesti.

9. Kaupan kohteen maanvuokrasopimus

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 vuokrakauden loppuun asti.

Kauppakirjan liitteenä oleva maanvuokrasopimus 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, joka on myyjän tiedossa.

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.

KAUPPAKIRJA

LUONNOS (Vuokratontilla)
26.11.2025

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.

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 omistusasajaltaan.

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
- pohjapiirustukset
- julkisivu- ja leikkauskuvat
- kiinteistörekisteriote
- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- Kiinteistön arviokirja 12.9.2025
- Kohteen arvonalisäveron palautuslaskelma
-

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 katselmoinut ne oman harkintansa mukaan riittävän huolellisesti ja hyväksyy ne sellaisinaan siinä kunnossa kuin ne ovat kaupantekohetkellä.

KAUPPAKIRJA

LUONNOS (Vuokratontilla)
26.11.2025

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

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 Hämeenlinnan kaupungin kiinteistöjohtajan päätöspöytäkirjaote
- 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen päätöspöytäkirjaote
- 3 Tonttia koskeva vuokrasopimusluonnos

18. Allekirjoitukset

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI
Petri Paavilainen, kiinteistöjohtaja

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE

KAUPPAKIRJA

LUONNOS (Vuokratontilla)
26.11.2025

Petrus Kukkonen, rahoitus- ja investointijohtaja

LUONNOS