

Kiinteistön kauppakirja

1. Osapuolet

1.1. Myyjä

Jokioisten kunta
Käynti- ja postiosoite: Keskuskatu 29 A
31600 Jokioinen
Y-tunnus 0147645-7

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 Jokioisten kunnassa, osoitteessa Intalantie 27 sijaitsevalla Lepola-nimisellä kiinteistöllä (kiinteistötunnus 169-408-1-1405) sijaitseva Palvelukeskus Intalankartanon päärakennus. Kauppaan ei sisälly kiinteistöllä sijaitseva Jokioisten kartanon ent. vanhainkoti, Vanhala, eikä ns. pihatalo, entinen henkilökunnan asuntola.

Rakennuksen kerrosala on xx m², huoneistoala xx m² ja tilavuus xx m³. Pinta-aloja ja tilavuutta ei ole tarkistusmitattu. Luvut perustuvat saatavilla oleviin asiakirjatietoihin.

Kauppaan sisältyy rakennuksessa oleva kiinteä tarpeisto.

Kaupan osapuolet tekevät erillisen maanvuokrasopimuksen kaupan kohdetta koskevan tontin, n. 18 100 m² määräalan vuokraamisesta em. kiinteistöstä.

2.2. Kaavoitustilanne

Alueella on asemakaava. Kaupan kohteensa oleva rakennus sijaitsee asemakaavassa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (kaavamerkintä YS).

KAUPPAKIRJA

LUONNOS
27.11.2025

2.3. Rakennusten kunto

Ostaja on tarkoin tutustunut kaupan kohteena olevaan rakennukseen ja katselmoinut rakennuksen omien teknisten asiantuntijoidensa kanssa. Ostaja hyväksyy rakennuksen siinä kunnossa kuin ne ovat kappakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kaupan osapuolten päätökset

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

Jokioisten kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaupan xx.12.2025.

Kanta-Hämeen hyvinvointialue on hyväksynyt kaupan xx.12.2025.

4. Kauppahinta ja maksuehdot

4.1. Kauppahinta

Rakennuksen kauppahinta on kaupantekohetkellä poistamattoman tasearvon mukainen. Kauppahinta on xx euroa.

31.12.2025 tasearvon mukainen kauppahinta on 3 902 139,47 euroa.

4.2. Maksuehdot

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan kokonaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle heti kauppahinnan maksamisen jälkeen.

Kaupan kohteena olevien rakennusten hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle 1.1.2023 lain sosiaali- ja terveydenhuolto ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaapanosta nojalla (vuokrasopimus).

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

Ostaja vakuuttaa kaupan kohteena olevat rakennukset omistusoikeuden siirtymishetkestä lukien.

5. Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että rakennuksia tai määrääalaa (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.

6. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

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

Ostaja vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymisestä alkaen. Ostaja hankkii kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut kokonaisuudessaan myyjältä 31.12.2026 saakka. Myyjä laskuttaa toteutuneet ylläpitokustannukset ostajalta.

7. Kaupan kohteen hinnoittelu

Kaupan kohteen arvo määräytyy ostajan ja myyjän sopimien arvonmäärityisperiaatteiden mukaisesti.

8. Kaupan kohteen maanvuokrasopimus

Tämän rakennusta koskevan kaupan toteuttamisen ja kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymisen edellytyksenä on, että osapuolet solmivat myytävän rakennuksen tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen (maanvuokralaki 29.4.1966/258), jonka perusteella ostaja saa tontin hallintaoikeuden vuokrakauden loppuun asti.

Solmittava maanvuokrasopimus korvaa kaikki entiset mahdolliset vuokrasopimukset, jotka purkautuvat tämän kaupan voimaantulosta lukien. Myyjä vastaa aikaisempien vuokrasopimusten purkamisesta aiheutuvista toimenpiteistä ja kustannuksista.

9. Muut kaupan ehdot

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

KAUPPAKIRJA

LUONNOS
27.11.2025

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-, (Jokioisten kunnan vesihuoltolaitos), lämpö-, (Nevel Oy) sähkö-, (Elenia Verkko Oyj), ja viemäriverkostoja (Jokioisten kunnan vesihuoltolaitos) koskevat liittymäsopimukset ostajalle kauppahintaan sisältyen. Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimukseen perustuvat maksut on maksettu.

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

Myyjä maksaa kaupan kohteeseen liittyvän korkotukilainan kokonaisuudessaan pois Kuntarahoitus Oyj:lle 6.2.2026. Sitä ei siirretä ostajalle.

Myyjälle jäävään ns. pihataloon (entinen henkilökunnan asuntola/ikä-ihmisten vuokra-asuntotalo) tulee sähkö, lämmitys ja vesi nyt myytävästä Palvelukeskus Intalankartanon päärakennuksesta. Taloon ei ole erillisiä liittymiä. Ostaja sitoutuu toimittamaan myös kaupan jälkeen sähköä, lämpöä ja vettä päärakennuksesta. Asiasta tehdään erillinen sopimus. Sopimuksen hinnoittelu perustuu ostajan ko. asioista maksamaan omakustannushintaan ja kulutettuihin määriin.

10. Irtain omaisuus

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

11. Varainsiirtovero ja muut veroseuraamukset

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

12. Vastuu rakennusten kunnosta

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

13. 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
- rakennuksen 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 vuokrattavaan 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.

KAUPPAKIRJA

LUONNOS
27.11.2025

Ostaja kuittaa saaneensa yllä mainitut asiakirjat tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

14. 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 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.

15. Kaupanteosta aiheutuvat kustannukset

Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta ja lainhuudatuksesta aiheutuvat viranomaiskustannukset.

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. Allekirjoitukset

Myyjä

JOKIOISTEN KUNTA

Ostaja

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE

LIITTEET

1. Jokioisten kunnan päätöspöytäkirjanote
2. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen päätöspöytäkirjanote
3. Tonttia koskeva maanvuokrasopimus

KAUPANVAHVISTUSLAUSEKE

xx