

KAUPPAKIRJA

LUONNOS

17.11.2025

Kauppakirja

1. Osapuolet

1.1. Myyjä

Forssan kaupunki
PL 62
Käyntiosoite: Turuntie 18
30101 Forssa
Y-tunnus: 0145626-1

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 Forssan kaupungissa kiinteistöllä 61-8-1002 sijaitsevat Forssan Paloasemarakennus ja Öljyntorjuntakatos osoitteessa Turuntie 20, 30100 Forssa. Rakennusten kerrosala on 2 443 m² ja tilavuus 9 150 m³. Pinta-alaa ja tilavuutta ei ole tarkemmitattu. Annetut luvut perustuvat saatavilla olleisiin tietoihin.

Rakennukset ovat tällä hetkellä vuokrattuina hyvinvointialueelle.

Tonttia koskeva vuokrasopimusluonnos on tämän kauppakirjan liitteenä 3

2.2. Kaavoitustilanne

Alueella on asemakaava. Kaupan kohteena oleva rakennus sijaitsee asemakaavan 061 B07 korttelissa 2A tontilla 13. Asemakaava on tullut voimaan 9.3.1953.

2.3. Tarpeisto

Kiinteistöön kuuluva tarpeisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutustuessa kiinteistöön.

2.4. Rakennuksen kunto

Ostajan tekemän kuntoarvioinnin mukainen.

KAUPPAKIRJA

LUONNOS
17.11.2025

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 Forssan kaupungin valtuuston päätöspöytäkirjan ote.

Liitteenä 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen päätöspöytäkirjan ote

4. Kauppahinta ja maksuehdot

4.1. Kauppahinta

Rakennuksen kauppahinta on kaupantekohetkellä poistamattoman tasearvon mukainen. Kauppahinta on xxx xxx €

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

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy, kun kauppahinta on maksettu.

Kaupan kohteena olevien rakennuksen ja vuokrattavan tontin hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle 1.1.2023 lain sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanon ja sitä koskevan lainsäädännön voimaapanon 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 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.

KAUPPAKIRJA

LUONNOS

17.11.2025

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 kaupantekopäivästä alkaen. Myyjä tuottaa kiinteistön hoito- ja ylläpitotehtävät 31.12.2026 asti ja läpi laskuttaa kustannukset ostajalta.

8. Puolueettoman asiantuntijan lausunto kaupan kohteen käyvästä arvosta

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

9. Kaupan kohteen maanvuokrasopimus

Tämän rakennuksia koskevan kaupan toteuttamisen ja kaupan kohteen omistusoikeuksien siirtymisen edellytyksenä on, että Osapuolet solmivat liitteenä 3 olevan tonttia koskevan (maanvuokralain 29.4.1966/258) mukaisen muun maan vuokrasopimuksen, jonka perusteella ostaja saa tontin hallintaoikeuden vuokrakauden 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.

KAUPPAKIRJA

LUONNOS

17.11.2025

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 toimitiloihin liittyvä 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 liittymäsopimuksiin perustuvat maksut on maksettu. Rakennukseen sijoitettujen teleoperaattoreiden tukiasemia koskevat sopimukset siirtyvät ostajalle.

Myyjä pidättää itsellään oikeuden jatkaa Paloaseman liikuntasalin käyttöoikeutta veloituksetta 30.6.2026 saakka.

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

Ostaja on tietoinen Hämeen Ympäristökeskuksen raportista 10 / 2009, jossa on esitetty kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja alueiden inventointi Forssan kaupungissa. Forssan Paloaseman vanha osa on inventoinnissa luokiteltu R1 luokkaan. Luokka edellyttää suojelun ratkaisemista ennen merkittäviä muutostöimenpiteitä. Tämän vuoksi Ostaja ja Myyjä ovat sopineet, että Myyjä sitoutuu vanhan Paloasemarakennuksen osalta ottamaan sen vastaan veloituksetta aikaisintaan 10 vuoden jälkeen kaupan teosta, mikäli rakennuksen ei enää katsota palvelevan käyttötarkoitustaan ilman muutostöitä, jotka olisivat mahdollisen suojelun vastaisia.

Rakennuksen luovutuksen yhteydessä (6kk ennen luovutusta) myyjä ja ostaja sopivat tonttialueen liikennöinnistä, käytöstä ja rakennusten ylläpidosta.

Ostajalla on tarve toteuttaa lisärakennus paloaseman yhteyteen. Tarve huomioidaan tontin määräalan määrittämisessä.

Palosuojelurahasto on myöntänyt kaupan kohteille avustuksia. Kaupunki myyjänä vastaa siitä, että avustusta on kaupungin omistusaikana käytetty palosuojelurahaston ehtojen mukaisesti ja hyvinvointialue puolestaan sitoutuu noudattamaan avustuspäätöksessä olevia ehtoja omalta omistusajaltaan siitä lähtien, kun hyvinvointialue on saanut tiedon myönnetystä avustuksesta.

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 omistusajaltaan.

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 arvonlisäveron 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 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.

KAUPPAKIRJA

LUONNOS
17.11.2025

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 Forssan kaupungin päätöspöytäkirjaote
- 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen päätöspöytäkirjaote
- 3 Tontin määräalaa koskeva maanvuokrasopimus

18. Allekirjoitukset

FORSSAN KAUPUNKI

KAUPPAKIRJA

LUONNOS
17.11.2025

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE

LUONNOS