

# Riihikodin rakennusten kauppakirja ja tontin maanvuokrasopimus

## 1. Osapuolet

### 1.1. Myyjä

Riihimäen kaupunki

PL 125

Käyntiosoite: Eteläinen Asemakatu 2

11101 Riihimäki

y-tunnus 0152563-4

### 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 kiinteistöllä 694-19-1929-3 sijaitseva Riihikoti -niminen vanhainkotirakennus osoitteessa Kontiontie 73. Rakennuksen kokonaisala on 9551 m<sup>2</sup>, tilavuus 31353 m<sup>3</sup> ja kerrosala 8991 m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala 20 069 m<sup>2</sup>.

Rakennus on tällä hetkellä vuokrattuna 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 (maanvuokrasopimus).

### 2.2. Kaavoitustilanne

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

- 2.3. Tarpeisto  
Kiinteistöön kuuluva tarpeisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutustuessa kiinteistöön.
- 2.4. Rakennuksen kunto  
Riihikodin rakennus myydään 2.10.2023 päivätyn kuntoarvion mukaisessa kunnossa (kuntoarvio rakennustekniikka, LVI- ja sähköjärjestelmät, tarkastuspäivä 2.10.2023)

### 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 Riihimäen kaupungin teknisen lautakunnan päätöspöytäkirjaote (täydennetään).

Liitteenä 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen päätöspöytäkirjan ote (täydennetään).

### 4. Kauppahinta ja maksuehdot

- 4.1. Kauppahinta  
Rakennuksen kauppahinta on kolmemiljoonaa kolmesataakaksikymmentätuhatta (3 320 000) euroa.
- 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.

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 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.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa lisäksi siitä, että kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita, oikeuksia ja osuuksia yhteisiin alueisiin, kuin mitä 7.10.2025 päiväystä rasitustodistuksesta sekä (29.10.2024) päiväystä kiinteistörekisterinotteesta 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.

Kiinteistöveron vuodelta 2025 maksaa ostaja.

Ostaja vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista.

## 8. Puolueettoman asiantuntijan lausunto kaupan kohteen käyvästä arvosta

Puolueettoman arvioitsijan antama arvio kaupan kohteena olevan tontin arvosta on tämän kauppakirjan liitteenä 4 (Lausunto käyvästä arvosta). Kauppa on toteutettu riippumattoman arvioijan arvioimaan markkinahintaan.

## 9. Kaupan kohteen maanvuokrasopimus

Kaupan kohde sijaitsee myyjän omistamalla tontilla 694–19–1929–3.

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 tontille ongelmajätettä tai maaperän pilaantumista.

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaiken kaupantekoa varten tarpeellisen tiedon.

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:

- johtokartta kiinteistön alueelta
- kaavamääräykset Asemakaava 19:5 (Kirjaus vanhainkoti)
- kantakartta
- tonttikartta
- paikannuspiirustus
- pohjapiirustukset (kellari ja kerrokset 1-5)
- julkisivu- ja leikkauskuvat 2015
- kuntoarvio rakennustekniikka, LVI- ja sähköjärjestelmät, tarkastuspäivä 2.10.2023
- kiinteistörekisteriote
- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- ALV-vastuulaskelma 10 vuotta

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 kaavamutoshanketta.

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 Riihimäen kaupungin päätöspöytäkirjaote
- 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen päätöspöytäkirjaote
- 3 Tonttia koskeva maanvuokrasopimus

4 Lausunto käyvästä arvosta

5 Kiinteistöä koskevat tiedot:

- johtokartta kiinteistön alueelta
- kaavamääräykset Asemakaava 19:5 (Kirjaus vanhainkoti)
- kantakartta
- tonttikartta
- paikannuspiirustus
- pohjapiirustukset (kellari ja kerrokset 1-5)
- julkisivu- ja leikkauskuvat 2015
- kuntoarvio rakennustekniikka, LVI- ja sähköjärjestelmät, tarkastuspäivä 2.10.2023
- kiinteistörekisteriote
- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- ALV-vastuulaskelma 10 vuotta

## 18. Allekirjoitukset

Tämä kauppakirja allekirjoitetaan sähköisesti.

**RIIHIMÄEN KAUPUNKI KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE**