

## RIIHIMÄEN SAIRAALAN TONTIN KAUPPAKIRJA

### 1. Sopijapuolet

#### 1.1. Myyjä

Kanta-Hämeen hyvinvointialue (y-tunnus 3221307–8), jäljempänä Myyjä, osoite Viipurintie 1–3, 13200 Hämeenlinna.

#### 1.2. Ostaja

Riihimäen kaupunki, y-tunnus 0152563–4, jäljempänä Ostaja

PL 125, 11101 Riihimäki

Ostaja ja myyjä yhdessä mainittuina osapuolet.

### 2. 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 elinvoimalautakunnan päätöspöytäkirjaote (xxxx).

Liitteenä 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen aluevaltuuston päätöspöytäkirjan ote (xxxx).

### 3. Kaupan kohde

Riihimäen kaupungin 19. kaupunginosan 1901 korttelin tontti nro 3.

Kiinteistötunnus 694–19–1901–3 ja osoite on Riihimäen sairaala, Kontiontie 77, 11120 Riihimäki.

Tontin pinta-ala on noin 70 691 m<sup>2</sup>, tontin pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu. Asemakaavan mukaisesti tontin kokonaisrakennusoikeus on 42 415 kerrosneliömetriä, josta on käytetty 17 375 kerrosneliömetriä.

Kaupan kohde on asemakaavassa (nro 694 19:14 / 29.01.2012) YS (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) mukainen tontti.

#### 4. Kauppahinta ja maksuehdot

Tontin kauppahinta on kaksimiljoonaayhdeksänsataakolmekymmentätuhatta (2.930.000) euroa.

Tontin kauppahinta ei määräydy pinta-alan perusteella.

Tontilla sijaitsee myyjän omistamat Riihimäen sairaalan rakennukset, jotka jäävät myyjän omistukseen ja hallintaan.

Tontin omistusoikeus siirtyy Ostajalle, kun tämä kauppakirja on Osapuolten toimesta lainvoimaisesti hyväksytty ja toimivaltaisesti allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Kauppahinnan maksamisesta esitetään erillinen kuitti.

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan kokonaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Mikäli kauppahintaa, sen osaa tai korkoa koskevan erän maksu viivästyy, on Ostaja velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkolain (633/1982) 4 §:n mukaisen viivästyskoron.

#### 5. Puolueettoman asiantuntijan lausunto kaupan kohteen käyvästä arvosta

Puolueettoman arvioitsijan antama arvio kaupan kohteena olevan tontin arvosta on tämän kauppakirjan liitteenä 3 (Lausunto käyvästä arvosta). Kauppa on toteutettu riippumattoman arvioijan arvioimaan markkinahintaan.

#### 6. Kaupan kohteen vuokrasopimus

Kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee myyjän omistukseen ja hallintaan jäävät rakennukset bruttoalaltaan yhteensä 21 234 brm<sup>2</sup>.

Tämän tonttia koskevan kaupan ja tontin omistusoikeuden siirtymisen edellytyksenä on, että Osapuolet ovat solmineet kaupan yhteydessä kaupan kohteena olevaa tonttia koskevan (maanvuokralain 29.4.1966/258) tarkoittaman muu maan vuokrasopimuksen, jonka perusteella myyjällä säilyy tontin hallintaoikeus vuokrakauden loppuun asti. Vuokrasopimus kauppakirjan liitteenä 4.

## 7. Muut ehdot

### 8.1. Rakennusoikeudet

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tontin kokonaisrakennusoikeus on 42 415 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 17 375 k-m<sup>2</sup>.

### 8.2. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön ei ole vahvistettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kiinteistökiinnityksiä. Kiinteistö luovutetaan kiinnityksistä vapaana.

### 8.3. Rasiitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Tonttiin ei kohdistu kiinteistörekisterin mukaan rasiitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Tontin omistusoikeus luovutetaan rasiitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

### 8.4. Verot ja maksut

Kaupanteon vuoden kiinteistöverosta vastaa se Osapuoli, jonka omistuksessa tontti on 1. tammikuuta 2025.

Myyjä vastaa tontista suoritettavista muista maksuista omistusoikeuden siirtymiseen saakka. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen sanotuista maksuista vastaa Ostaja.

Riihimäen kaupunki Ostajana ei ole velvollinen maksamaan tontin luovutukseen liittyvä varainsiirtoveroa (varainsiirtoverolaki (931/1996) muutoksineen 10 §).

### 8.5. Vaaranvastuu

Kaupan kohteen omistusoikeus ja vaaranvastuu siirtyy Ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu Myyjälle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu tontille tulipalon, myrskyn tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Myyjä pitää Kaupan kohdetta koskevat vakuutuksensa voimassa vuokrasopimuksen voimassaoloajan.

### 8.6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut ja käynyt kiinteistöllä. Ostaja on tarkistanut kiinteistön alueen, rajat sekä tutustunut maasto-olosuhteisiin.

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

Myyjä ja Riihimäen Kaukolämpö Oy sopivat varavoimalaitosta koskevan vuokrasopimuksen voimassa olon jatkamisesta ja mahdollisista muutoksista.

Ostaja vakuuttaa saaneensa riittävästi tietoa kaupan kohteesta sekä kohteen naapurikiinteistöistä sekä edellä kerrotuista asiakirjoista.

#### 8.7. Myyjän vastuu ja maaperän pilaantuminen ja jätteet

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

Myyjän tiedossa ei ole kaupan kohteena olevan alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli kaupan kohteena olevalta alueelta löytyy tai on epäily maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta, jota ei ole ollut tiedossa aluetta myytäessä, Ostajan tulee olla viipymättä yhteydessä myyjään. Ilman myyjän kirjallista lupaa Ostaja ei voi ryhtyä maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen. Mikäli Ostaja on ryhtynyt puhdistustoimeen ilman Myyjän tai Ostajan välistä kirjallista sopimusta, Ostajalla ei ole oikeutta vaatia maaperän puhdistuskustannuksista korvausta Myyjältä.

Mikäli maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätemaatäyttöjä ilmenee, on Ostaja velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä Myyjälle. Osapuolten kesken järjestetään yhteinen katselmus, jossa sovitaan tarvittavien tutkimusten teettämisestä ja puhdistustoimenpiteiden suorittamisesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

Maaperän pilaantumiseen ja jätteisiin sovelletaan mitä ympäristösuojelulain (527/2014) 14 luvussa todetaan.

#### 8.9. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei luovuteta irtaimistoa.

#### 8.10. Kaupan kohdetta koskevat kolmansien osapuolten sopimukset

Kaupan kohdetta koskevat vesi-, lämpö-, kaapeli- ja viemäriverkostoja koskevat liittymäsopimukset säilyvät Myyjällä niin kauan, kun Kaupan kohdetta koskeva vuokrasopimus on voimassa. Vuokrasopimuksen voimassa olon päättyessä em sopimukset siirretään Ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

Myytavällä tontilla sijaitsee Riihimäen Kaukolämpö Oy:n hyvinvointialueelta vuokraama määräala 900 m<sup>2</sup> (vuokrasopimus 1.12.2012). Määräalalla sijaitsee Riihimäen Kaukolämpö

Oy:n omistama varavoimalaitos. Myyjä ja Riihimäen Kaukolämpö Oy sopivat vuokrasopimuksen jatkamisesta kaupan jälkeen.

#### 8.11. Lainhuudatuskulut ja kiinteistövero

Ostaja vastaa Kaupan kohteen mahdollisista lainhuudatuskustannuksista. Myyjä vastaa vuoden 2025 kiinteistöveron maksamisesta.

### 8. Kauppakirjan liiteasiakirjat

Kauppakirjan liiteasiakirjat ovat:

1. Riihimäen kaupungin päätöspöytäkirjaote
2. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen päätöspöytäkirjaote
3. Riippumattoman asiantuntijan lausunto
4. Tontin maanvuokrasopimus
5. Kiinteistöä koskevat asiakirjat:
  - lainhuutotodistus,
  - rasiustodistus,
  - kiinteistörekisteriote sekä
  - kaavakartat ja -määräykset.

### 9. Kauppaa koskevien erimielisyyksien ratkaiseminen

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

### 10. Kauppakirjan allekirjoittaminen

Kauppakirja tulee voimaan, kun se on toimivaltaisesti molempien Osapuolten toimesta hyväksytty ja allekirjoitettu sekä julkisen kaupanvahvistajan allekirjoittama.

Allekirjoitus toteutetaan sähköisesti.

RIIHIMÄEN KAUPUNKI

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE

## 11. Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että N.N. Riihimäen kaupungin puolesta luovuttajana ja N.N. luovutuksen saajana, ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2. luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Riihimäellä x.x.202x

---

Toimitusinsinööri, maanmittauslaitoksen määräämänä kaupanvahvistajana  
(Kaupanvahvistajan tunnus xxxx )

Kaupanvahvistaja-asetuksen 12 § mukainen kaupanvahvistusmaksu on 128 euroa, jonka maksaa ostaja erikseen lähetettävää laskua vastaan.  
N.N.