

Kauppakirja
Luonnos
17.4.2025

KIINTEISTÖ OY RIIHIMÄEN PALOASEMAN OSAKKEIDEN KAUPPAKIRJA

1. Osapuolet

Myyjä

Riihimäen kaupunki

PL 125

Käyntiosoite: Eteläinen Asemakatu 2

11101 Riihimäki

y-tunnus 0152563–4

Ostaja

Kanta-Hämeen hyvinvointialue

PL 39

Käyntiosoite: Viipurintie 1–3

13101 Hämeenlinna

Y-tunnus:

3221307–8

2. Osapuolten päätökset

Riihimäen kaupunki (toimielin) pp.kk.2025 § xx.

Kanta-Hämeen hyvinvointialue (toimielin) pp.kk.2025 § xx.

Päätöspöytäkirjat kauppakirjan liitteinä 1 ja 2.

3. Kaupan kohde

Tällä kauppakirjalla myydään Kiinteistö Oy Riihimäen paloasema -nimisen yhtiön, y-tunnus 2531989–4, koko osakekanta (osakkeet 100 kappaletta). Yhtiö on yhtiömuodoltaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.

Yhtiön osakkeista ei ole annettu fyysisiä osakekirjoja.

Yhtiö on rekisteröity 06.01.1983, kotipaikka Riihimäki.

Kauppakirja
Luonnos
17.4.2025

Yhtiön toimiala on hallita maanvuokrasopimuksen perusteella Riihimäen kaupungin 19. kaupunginosan Kirjauksen korttelin numero 1901 tonttia numero 4 (694-19-1901-4) ja omistaa tontilla olevia rakennuksia (liite 3 vuokrasopimus 19.6.2013, kh 13.5.2013 § 252).

4. Kauppahinta

Koko osakekannan kauppahinta on (xxxx M€) euroa.

Kauppahinta perustuu (liite 4 Conmer Oy Arviokirja Riihimäen palolaitos 13.12.2024) päivättyyn asiantuntijalausuntoon yhtiön osakkeiden käyvästä hinnasta.

5. Maksuehdot

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan kokonaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Viivästyneelle suoritukselle on maksettava viivästyskorkoa korkolain mukaan.

6. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin siirtyy, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

7. Yhtiön omaisuus

Yhtiön toimiala on hallita maanvuokrasopimuksen perusteella Riihimäen kaupungin 19. kaupunginosan kirjauksen korttelin numero 1901 tonttia numero 4 (694-19-1901-4) ja omistaa tontilla olevia rakennuksia.

Yhtiön ja Riihimäen kaupungin välinen vuokrasopimus 19.6.2013, voimassaoloaika 1.5.2013 - 30.4.2063.

Vuokrasopimukseen ja vuokralaisen omistamiin rakennuksiin on vahvistettu pysyvyyskiinnitys (694-19-1901-4-L1).

Vuokrakohteen kiinteistötunnus on 694-19-1901-4 ja osoite Riihimäen paloasema, Kirjauksentie 8, 11120 Riihimäki.

Tontin pinta-ala on noin 12693 m². Tontin pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu.

Kaupan kohde on asemakaavassa ET-1 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (asemakaava 694-19:14, voimaantulopvm 29.1.2012).

Kauppakirja
Luonnos
17.4.2025

Tonttiin on vahvistettu Riihimäen kaupungin oikeus veden johtamiseen maan kuivattamista varten (694–2012-K4) sekä vuokraoikeuden pysyvyyskiinnitys.

Tontilla on vuonna 2014 valmistunut paloasema, bruttopinta-alaltaan yhteensä 2 988 m².

Yhtiön omistukseen kuuluu lisäksi muu tilinpäätöksestä 31.12.2024 ilmenevä omaisuus sekä Kuntarahoitus Oyj:n laina pääomaltaan (xxx)(30.6.2025). Yhtiöllä ei ole verovelkoja, eikä maksamattomia, tai erääntyneitä muita velkoja tai vastuita.

8. Yhtiön taloudellinen asema ja hallinto

Myyjä vakuuttaa, että:

- a. kaupan kohteena olevalla yhtiöllä ei ole muuta toimintaa kuin edellä mainitun omaisuuden omistaminen ja hallinta;
- b. yhtiön kirjanpito ja tilinpäätökset on laadittu ja vahvistettu Suomen lakien ja määräysten mukaisesti ja yhtiön hallussa;
- c. kulumassa olevalla tilikaudella ei ole tapahtunut mitään sellaista, jonka vuoksi viimeisen tilinpäätöksen tiedot eivät antaisi oikeaa kuvaa yhtiön asemasta ja, että muutoinkin oikeaa kuvaa yhtiön taloudellisesta asemasta;
- d. kirjanpito on ajan tasalla omistusoikeuden siirtohetkellä;
- e. yhtiöllä ei ole kaupantekohetkellä mitään normaalista poikkeavia avoimia vastuita, sitoumuksia tai velvoitteita;
- f. yhtiöllä ei ole muita velkoja tai vastuita, eikä yhtiölle ole aiheutunut tai aiheudu mahdollisen muun sitoumuksen perusteella muita velkoja tai vastuita, kuin yhtiön toimintaan liittyviä normaaleja hoito- yms. kuluja;
- g. ettei yhtiöllä ole kirjanpidosta ilmenemättömiä vastuita. Yhtiö ei ole osallisena missään oikeudenkäynnissä tai hallintoprosessissa, eikä myyjän tiedossa ole sellaista seikkaa, joka saattaisi tällaiseen johtaa;
- h. yhtiön kaikki sopimukset ja sitoumukset on solmittu normaalein kaupallisin ehdoin eikä sopimusten tai sitoumusten ehtoja sen jälkeen ole muutettu;
- i. yhtiötä tai rakennuksia ei rasita mikään maksamaton kaavamaksu tai ympäristömaksu, täyttämätön rakentamisvelvoite tai vastaava velvoite taikka vastuu, jota ei ole asianmukaisesti täytetty;
- j. myyjä vakuuttaa omistavansa osakkeet riidattomasti ja vakuuttaa ettei kaupan kohdetta osaksikaan rasita kolmannen osapuolen muu kuin rasiustodistuksessa tai kiinteistönrekisteriotteessa ilmenevä omistuksenpidätysehto, pantti-, kiinnitys- tai muu vakuus- tai rasiteoikeus;
- k. myyjä vakuuttaa, ettei myyjän toiminnasta ole aiheutunut tontille ongelmajätettä tai maaperän pilaantumista;
- l. myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalla kaiken kaupantekoa varten tarpeellisen tiedon.

Kauppakirja
Luonnos
17.4.2025

Myyjä vastaa siitä, että yhtiön hallussa on kaikki sen toimintaan liittyvät sopimukset ja toimintaan kuuluvat asiakirjat sekä kirjanpitemateriaali.

9. Myyjän vastuut

Kulumassa olevalta tilikaudelta säännönmukaisessa verotuksessa veroilmoitusten mukaisesti määrättävistä veroista vastaa yhtiö.

Myyjä vakuuttaa, että yhtiö ei joudu jälkiverotuksen kohteeksi ennen omistusoikeuden siirtymispäivää harjoitetun toiminnan tai tehtyjen järjestelyjen osalta.

Myyjän vastuun edellytyksenä on, että myyjälle ilmoitetaan välittömästi edellä mainituista vaatimuksista ja sille varataan mahdollisuus tarvittaviin lausuntojen, muistutusten ja valitusten tekemiseen.

Mikäli yhtiölle ilmaantuu myyjän vakuutuksesta huolimatta muita kuin edellä mahdollisesti (perusteen ja määrän osalta) yksilöityjä vastuuta ja, jotka perustuvat ennen kaupantekoa tehtyihin toimenpiteisiin tai kohdistuvat kaupantekoa edeltävään aikaan, vastaa myyjä näistä vastuista ja niiden selvittämisestä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kuluvalta vuodelta vielä mahdollisesti maksamatta olevasta kiinteistöverosta vastaa yhtiö.

Yhtiöllä on voimassa olevat liittymä- ja toimitussopimukset vedestä ja sähköstä.

Yhtiön kaukolämpöliittymä- ja toimitussopimuksen on tehnyt Riihimäen kaupunki. Kaukolämpöliittymäsopimus siirretään maksutta kiinteistöyhtiölle.

Ostaja sitoutuu välittömästi omistuksen siirtymisen jälkeen tarvittaessa solmimaan uudet toimitussopimukset Yhtiön nimiin. Vesi-, viemäri- lämpö sekä sähköliittymäsopimukset siirtyvät yhtiölle veloituksetta.

10. Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei yhtiön maanvuokrasopimuksen perusteella hallitsemaan tonttiin ole vahvistettu eikä haettu muita kiinteistökiinnityksiä kuin ne, jotka selviävät (pp.kk.2025) päiväystä rasiustodistuksesta.

Yhtiön tontin vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu pysyvyyškiinnitys.

Yhtiöllä olevan lainan (3 194 883 euroa 31.12.2024) maksamisen vakuudeksi Riihimäen kaupunki on antanut takauksen Kuntarahoitus Oyj:lle. Ostaja sitoutuu neuvottelemaan Kuntarahoitus Oyj:n kanssa

Kauppakirja
Luonnos
17.4.2025

kaupungin takaussitoumuksen vapauttamisesta sekä korvaamisesta hyvinvointialueen antamalla takaussitoumuksella vuoden 2025 aikana.

11. Ympäristövastuut

Riihimäen kaupunki vastaa omistamansa kiinteistön mahdollisesta ennen yhtiön osakkeiden kauppaa tapahtuneesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä niistä aiheutuvista korjaus- ja puhdistuskustannuksista.

Myyjän tiedossa ei ole yhtiön hallitseman alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli paloaseman maaperästä löytyy, tai on epäily, maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta, jota ei ole ollut tiedossa kaupantekohetkellä, ostajan tulee olla viipymättä yhteydessä myyjään. Maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta kustannuksineen vastaa Myyjä. Mikäli maaperän saastuminen tapahtuu tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen ja vastuu saastumisesta kuuluu Ostajalle, sopivat osapuolet yhdessä maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta kustannuksineen.

Myyjä vakuuttaa kertoneensa Ostajalle kaikki Kaupankohdetta koskevat tiedossaan olevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kaupantekoa tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa Ostajan ratkaisuihin kaupasta päätettäessä.

12. Varainsiirtovero ja muut veroseuraamukset

Kaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron (1,5 %) maksaa ostaja. Muista mahdollisista veroseuraamuksista vastaa kumpikin osapuoli omistusaltaan.

13. Kaupan perusteena olevat asiakirjat ja tiedot

Ostaja ilmoittaa tutustuneensa hänelle ennen kauppakirjan allekirjoitusta luovutettuihin kaupan kohdetta Kiinteistö Oy Riihimäen paloasema - nimisen yhtiön koskeviin seuraaviin asiakirjoihin ja tietoihin sekä hyväksyy ne ja ymmärtää tietojen merkityksen.

Tätä osakekauppaa koskevat sopimusasiakirjat ovat seuraavat:

- tilintarkastettu ja yhtiökokouksen hyväksymä yhtiön tilinpäätös 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta,
- yhtiön omistajan ja hallituksen jäsenten vakuutus 1.1.2025 jälkeisestä ajasta/ välitilinpäätös per 30.06.2025.
- Vuokrasopimus 19.6.2013 Riihimäen kaupunki - Kiinteistö Oy Riihimäen Paloasema, tontti 694-19-1901-4.
- lainhuutotodistus (kaupantekopäivä)
- rasiustodistus (kaupantekopäivä)

Kauppakirja
Luonnos
17.4.2025

- kiinteistörekisteriote (kaupantekopäivä)
- voimassa olevat kaavamääräykset.
- kaupparekisteriote (kaupantekopäivä)
- yhtiöjärjestys (kaupantekopäivä)
- rakennusten kuntotarkastusraportit:
 - o katon kuntotarkastus, Kattotutka Oy, 22.5.2024,
 - o märkätilojen tarkastusraportti, Polygon Finland Oy, 27.11.2024.

Myyjä vakuuttaa, että edellä ilmoitetut kaupan kohdetta koskevat tiedot ja asiakirjat sisältävät kaikki oleelliset tiedot kaupan kohteesta ja ovat totuudenmukaisia.

Ostaja on tutustunut yhtiön omistamiin rakennuksiin, ja tonttiin sekä tarkastanut ne oman harkintansa mukaan riittävän huolellisesti ja hyväksyy ne sellaisinaan siinä kunnossa kuin ne ovat kaupantekohetkellä.

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.

14. Muuta kaupankohteeseen liittyvää ja kauppaan vaikuttavaa tietoa

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olevat seikat, joiden voidaan olettaa vaikuttaneen ostajan ostopäätökseen.

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen haluamassaan laajuudessa.

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 Kiinteistö Oy Riihimäen paloaseman vakuutusturvasta omistusoikeuden siirtymishetkestä alkaen ja myyjä vastaa siitä, että vakuutukset ovat voimassa kaupantekopäivään asti.

Kauppakirja
Luonnos
17.4.2025

15. Yhtiön asiakirjat

Yhtiötä koskevat hallinnolliset ja tekniset asiakirjat luovutetaan ostajalle kaupanteossa, mikäli ne eivät ole Yhtiön hallussa.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan yhtiötä koskevat muuttuneet yhteystiedot välittömästi omistusoikeuden siirtymisen jälkeen yhtiön sopijaosapuolille ja muille tahoille (mm. verottaja).

16. Yhtiön hallinto

Yhtiö toimii ostajan johdolla kaupantekohetkestä lukien. Myyjän edustajat yhtiön hallituksessa eroavat omistusoikeuden siirtymisen yhteydessä.

Ostaja pitää välittömästi (1 kuukauden sisällä) kaupanteon jälkeen ylimääräisen yhtiökokouksen ja sitoutuu valitsemaan uudet edustajat eronneen hallituksen (3 varsinaista jäsentä ja 2 varajäsentä) tilalle, sekä toimitusjohtajan/isännöitsijän ja ilmoittamaan tämän kaupparekisteriin, sekä sitoutuu myöntämään paikkansa jättäneille vastuuvapauden toimiajaltaan, mikäli yhtiön tilintarkastaja ei muuta esitä.

Ostaja toimittaa myyjälle kaupparekisteriotteen välittömästi sen jälkeen, kun hallituksen jäseniä koskeva muutos on merkitty kaupparekisteriin. Eronneella hallituksella ja toimitusjohtajalla on mahdollisuus tehdä kaupparekisteriin eroilmoitus heti kaupanteon jälkeen.

17. Tuotot ja kulut

Myyjä vastaa siitä, että yhtiön suoriteperusteiset kulut tulevat katetuiksi sen saamalla vastike- tai muilla maksuilla omistusoikeuden siirtymiseen asti mainittu päivä mukaan lukien ja sen jälkeen kuluista vastaa ostaja.

Myyjä luovuttaa yhtiön tilinkäyttöoikeudet kaupantekohetkellä ostajalle ja isännöitsijätoimisto tekee välitilinpäätöksen kaupantekokuukauden loppuun asti.

18. Erimielisyydet

Tästä kauppakirjasta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda lopputulokseen, ratkaisee erimielisyyden ensimmäisenä oikeusasteena Kanta-Hämeen käräjäoikeus.

19. Liitteet:

Liite 1 Riihimäen kaupungin päätöspöytäkirja;
Liite 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen aluevaltuuston päätöspöytäkirja;

Kauppakirja
Luonnos
17.4.2025

Liite 3 Riihimäen kaupunki, vuokrasopimus 19.6.2013, kh 13.5.2013 § 252;

Liite 4 Conmer Oy Arviokirja Riihimäen palolaitos 13.12.2024

Liite 5 Muut sopimusasiakirjat:

- tilintarkastettu ja yhtiökokouksen hyväksymä yhtiön tilinpäätös 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta,
- yhtiön omistajan ja hallituksen jäsenten vakuutus 1.1.2025 jälkeisestä ajasta/ välitilinpäätös per 30.06.2025.
- lainhuutotodistus (kaupantekopäivä)
- rasiustodistus (kaupantekopäivä)
- kiinteistörekisteriote (kaupantekopäivä)
- voimassa olevat kaavamääräykset
- kaupparekisteriote (kaupantekopäivä)
- yhtiöjärjestys (kaupantekopäivä)
- rakennusten kuntotarkastusraportit:
 - o katon kuntotarkastus, Kattotutka Oy, 22.5.2024,
 - o märkätilojen tarkastusraportti, Polygon Finland Oy, 27.11.2024.

20. Allekirjoitus

Tämä kauppakirja allekirjoitetaan sähköisesti.

RIIHIMÄEN KAUPUNKI

KANTA-HÄMEEN
HYVINVOINTIALUE