

RIIHIMÄEN SAIRAALA-ALUEEN 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.

KAUPPAKIRJA
Riihimäen sairaalan tontti
Luonnos 5.5.2025

Tontin pinta-ala on noin 70 691 m², 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 2 926 296 € 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 brm².

KAUPPAKIRJA
Riihimäen sairaalan tontti
Luonnos 5.5.2025

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

7.1. Rakennusoikeudet

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tontin kokonaisrakennusoikeus on 42 415 k-m², josta on käytetty 17 375 k-m².

7.2. Kiinnitykset ja panttioikeudet

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

7.3. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

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

7.4. Verot ja maksut

Kaupantekovuoden 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 §).

7.5. 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.

KAUPPAKIRJA
Riihimäen sairaalan tontti
Luonnos 5.5.2025

Myyjä pitää Kaupan kohdetta koskevat vakuutuksensa voimassa vuokrasopimuksen voimassaoloajan.

7.6. 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, rasisutodistus, kiinteistörekisteriote, lohkomiskartta 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.

7.7. Maaperän pilaantuminen ja roskaantuminen

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 roskaantumiseen sovelletaan mitä ympäristösuojelulain (527/2014) 14 luvussa todetaan.

7.8. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei luovuteta irtaimistoa.

7.9. 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 m² (vuokrasopimus 1.12.2012). Määräalalla sijaitsee Riihimäen Kaukolämpö Oy:n omistama lämpökeskus. Myyjä ja Riihimäen Kaukolämpö Oy sopivat vuokrasopimuksen jatkamisesta kaupan jälkeen.

7.10. Lainhuudatuskulut

Ostaja vastaa Kaupan kohteen mahdollisista lainhuudatuskustannuksista.

8. Kauppakirjan liiteasiakirjat ja tulkintajärjestys

Kauppakirjan liiteasiakirjat ovat:

- Riihimäen kaupungin päätöspöytäkirjaote
- Kanta-Hämeen hyvinvointialueen päätöspöytäkirjaote
- Riippumattoman asiantuntijan lausunto
- Tontin maanvuokrasopimus
- 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 erimielisyyt ensimmäisenä oikeusasteena Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa.

KAUPPAKIRJA
Riihimäen sairaalan tontti
Luonnos 5.5.2025

10. Kauppakirjan allekirjoittaminen

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

Riihimäellä X.X.2025

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.