

HÄMEENLINNAN PELA-KIINTEISTÖJEN KAUPPAKIRJA

Hämeenlinnan kaupunki

ja

Kanta-Hämeen hyvinvointialue

xx.5.2025

LUONNOS 6.5.2025

1. Sisällys

1. Osapuolet	3
2. Osapuolten päätöksenteko	3
3. Kaupan kohde.....	3
3.1 Iittalan paloasema.....	3
3.2 Lammin paloasema	3
3.3 Hauhon paloasema	3
3.4 Rengon paloasema	4
3.5 Tuuloksen paloasema	4
3.6 Kaupan kohteen pinta-alat	4
3.7 Kaupan kohteena olevia kiinteistöjä koskeva kaavoitustilanne	4
4. Irtain omaisuus.....	4
5. Kauppahinta ja maksuehdot.....	4
6. Omistus- ja hallintaoikeus.....	5
7. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja saadut tiedot	5
8. Kaupan kohteen tulot ja kustannukset	6
9. Rasitukset ja rasitteet sekä muut kolmansien oikeudet.....	6
10. Puolueettoman asiantuntijan lausunto kaupan kohteen käyvästä arvosta	6
11. Vastuu kiinteistöllä sijaitsevien rakennuksien kunnosta ja maa-alueesta.....	7
12. Muut ehdot	7
12.1 Palosuojelurahaston avustus	7
12.2 Ostajalle siirtyvät sopimukset	7
12.3 Varainsiirtovero sekä lohkomis- ja lainhuudatuskulut.....	8
12.4 Kaupan kohteiden ylläpito	8
13. Kauppakirjan liitteet	8
14. Kauppakirjan hyväksyminen ja allekirjoittaminen	8

1. Osapuolet

Hämeenlinnan kaupunki (y-tunnus 0146921–4) jäljempänä Myyjä, osoite Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna.

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

Ostaja ja Myyjä ovat tällä kauppakirjalla sopineet kohdassa 3 (Kaupan kohde) yksilöityjen kiinteistöjen rakennuksineen (jäljempänä yhdessä Kaupan kohde) myymisestä Ostajalle tässä kauppakirjassa mainituin ehdoin.

2. Osapuolten päätöksenteko

Myyjän ja Ostajan toimivaltaiset elimet ovat lainvoimaisesti ja toimivaltaisesti hyväksyneet kaupan ehdot sekä valtuuttaneet edustajansa hyväksymään ja allekirjoittamaan kauppakirjan.

Liitteenä 1 Hämeenlinnan kaupunginhallituksen päätöspöytäkirjaote (kaupunginhallitus xx.xx.2025 §xx)

Liitteenä 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen aluevaltuuston päätöspöytäkirjan ote (xx.xx.2025 § xx).

3. Kaupan kohde

3.1 Iittalan paloasema

Hämeenlinnan kaupungin Kalvolan kaupunginosassa, korttelissa 601 sijaitseva kiinteistö 109–499–4–3 Paloniitty pinta-alaltaan noin 3438 m² sillä olevine rakennuksineen (liite 3 Iittalan paloasema kartta)

Kaavan mukainen käyttötarkoitus on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Kiinteistön osoite on Hallintotie 2 A, 14500 Kalvola.

3.2 Lammin paloasema

Hämeenlinnan kaupungin Lammin kaupunginosassa, korttelissa 118 sijaitseva kiinteistö 109–556–1–8 Palohuovi pinta-alaltaan noin 7644 m² sillä olevine rakennuksineen (liite 4 Lammin paloasema kartta)

Kaavan mukainen käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue (Y).

Kiinteistöä rasittaa maantien suoja-alue (000–2008-K8460).

Kiinteistön osoite on Mommilantie 24, 16900 Lammi.

Paloaseman yhteydessä on kaksi asuntoa, joissa on vuokralaiset. Vuokrasopimukset siirtyvät ostajalle kaupan mukana.

3.3 Hauhon paloasema

Hämeenlinnan kaupungin Hauhon kaupunginosassa, korttelissa 37 sijaitsevasta tilasta (kiinteistötunnus 109–449–6–20) myydään määräala pinta-alaltaan noin 3874 m² sillä olevine rakennuksineen (liite 5 Hauhon paloasema kartta)

Kaavan mukainen käyttötarkoitus on yleisten kunnallisteknisten rakennusten korttelialue (YT).

Tilaa rasittaa alueellinen yksityistietoimitus koko rekisteriyksiköllä (MMLm/21985/33/2023)

Kiinteistön osoite on Hauhontie 44, 14700 Hauho.

3.4 Rengon paloasema

Hämeenlinnan kaupungin Rengon kaupunginosassa, korttelissa 50 sijaitsevista kiinteistöistä 109–580–13–1, 109–580–2–41, 109–580–2–47 myydään määräalat pinta-alaltaan yhteensä noin 2775 m² sillä olevine rakennuksineen (liite 6 Rengon paloasema kartta)

Kaavan mukainen käyttötarkoitus on hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH).

Kiinteistön osoite on Rengon raitti 28, 14300 Renko.

3.5 Tuuloksen paloasema

Hämeenlinnan kaupungin Tuuloksen kaupunginosassa, korttelissa 10 sijaitsevasta kiinteistöistä 109–596–7–4 myydään määräala pinta-alaltaan noin 3836 m² sillä olevine rakennuksineen (liite 7 Tuuloksen paloasema kartta)

Kaavan mukainen käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue (Y).

Kiinteistön osoite on Pannujärventie 10, 14820 Tuulos.

Paloaseman yhteydessä on Tuuloksen kirjasto, jonka vuokrasopimus siirtyy ostajalle.

3.6 Kaupan kohteen pinta-alat

Kaikkia kaupan kohteena olevien kiinteistöjen pinta-aloja ei ole tarkastusmitattu. Kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella.

Kaupan kohteet 3.1 litalan paloasema ja 3.2 Lammin paloasema ovat lohkottu omiksi kiinteistöiksi vuonna 2024 ja siten pinta-ala tiedot ovat tarkat.

Kiinteistöjen lohkomisesta ja muodostamisesta itsenäisiksi tonteiksi kustannuksineen vastaa Myyjä. Lohkomistoimituksen yhteydessä määritellään kiinteistöjen pinta-alat vastaamaan mahdollisimman hyvin kauppakirjan liitteenä 3–8 olevissa kartoissa sovittuja rajoja.

3.7 Kaupan kohteena olevia kiinteistöjä koskeva kaavoitustilanne

Kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä on vahvistetut asemakaavat.

4. Irtain omaisuus

Tässä kaupassa tai sen yhteydessä ei ole sovittu myytäväksi muuta irtainta omaisuutta eikä sellaisesta ole tehty eri sopimusta.

Hämeenlinnan myymissä kaupan kohteena olevissa kiinteistöissä sijaitsevilla rakennuksissa oleva pelastuslaitoksen käytössä oleva irtaimisto on siirtynyt hyvinvointialueen omistukseen 1.1.2023 lain sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta (29.6.2021 / 616/2021) nojalla.

5. Kauppahinta ja maksuehdot

Kaupan kohteen kauppahinta on yhdeksänsataaviisikymmentätuhatta (950 000) euroa.

Kauppahinta tulee olla kokonaisuudessaan maksettu x.x.2025 mennessä. Maksusta toimitetaan kuitti Hämeenlinnan kaupungille (jussi.oksa@hameenlinna.fi). Maksun viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

Kaupan kohde	Kiinteistö/tontti €	Rakennukset €	Kauppahinta yhteensä €
liittalan paloasema	16 660	149 940	166 600
Lammin paloasema	25 000	225 000	250 000
Hauhon paloasema	14 170	127 530	141 700
Rengon paloasema	16 670	150 030	166 700
Tuuloksen paloasema	22 500	202 500	225 000
Yhteensä:			950 000

6. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle (xx.xx.2025), edellyttäen, että koko kauppahinta on tullut maksetuksi.

Kaupan kohteena olevien rakennusten hallintaoikeus on siirtynyt Ostajalle 1.1.2023 lain sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulon nojalla, siltä osin kuin kohdetta on käytetty mainitun lain mukaiseen käyttötarkoitukseen. Muilta osin hallintaoikeus siirtyy (x.x.2025), edellyttäen, että koko kauppahinta on tullut maksetuksi.

Kaupan kohteen omistusoikeus sekä rakennusten vaaranvastuu siirtyy Ostajalle (xx.xx.2025). 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 olevat kiinteistöt omistusoikeuden siirtymishetkestä lukien.

7. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen ja on tarkastanut kaupan kohteena olevien kiinteistöjen rajat ja niiden alueet sekä kaupan kohteessa sijaitsevat rakennukset ja todennut kaupan kohteen vastaavan siitä annettuja tietoja.

Ostaja on tutustunut ja kuittaa tämän kauppakirja allekirjoituksin vastaanottaneensa seuraavat kaupan kohdetta koskevat asiakirjat:

- Lainhuutotodistukset
- Kiinteistörekisterin otteet
- Rastitustodistukset
- Kaavaotteet
- Kiinteistöjen karttaotteet ja alustavat kartat:

- Iittalan paloasema karttaote 3.12.2024
- Lammin paloasema karttaote 2.12.2024 on
- Hauhon paloasema karttaluonnos 1.1.2025
- Rengon paloasema karttaluonnos 1.1.2025
- Tuuloksen paloasema karttaluonnos 1.1.2025

- Myyjän toimittamat selvitykset kaupan kohteesta:
 - Lammin paloaseman kiinteistön PTS 23.6.2022 on
 - Tuuloksen kirjaston ja paloaseman PTS 29.6.2022 on
 - Hauhon paloaseman PTS 28.6.2022 on
 - Iittalan paloaseman kuntoarvio 30.6.2022
 - Rengon paloaseman kuntoarvio 30.6.2022

- Voimassa olevat vuokrasopimukset
 - Tuuloksen kirjaston vuokrasopimus liitteineen
 - Mommilantie 24 as 1 ja as 2 vuokrasopimukset

- Arviokirja (AKA) 30.10.2024 Retta Management Oy: Hauhon, Kalvolan, Lammin, Rengon ja Tuuloksen paloasemat

8. Kaupan kohteen tulot ja kustannukset

Myyjä vastaa kaupan kohteen kiinteistöverosta vuodelta 2025 sekä kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja julkisoikeudellisista maksuista sekä kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta kaupan kohteen kustannuksista vastaa Ostaja, lukuun ottamatta kohdassa 3.5 mainittuja kiinteistöjen lohkomiskustannuksia. Tämän kaupan kohteen kaupanvahvistus- ja lainhuudatuskustannuksista vastaa Ostaja.

Kaupan kohteena olevista kiinteistöistä saatavat tulot kuuluvat Ostajalle omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

9. Rasitukset ja rasitteet sekä muut kolmansien oikeudet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin ei kohdistu muita kuin ennen kaupantekopäivää ostajalle luovutetuista kiinteistörekisteriotteista ja rasiustodistuksista ilmenevät rasitteet ja kolmansien oikeudet.

10. Puolueettoman asiantuntijan lausunto kaupan kohteen käyvästä arvosta

Kauppa on toteutettu kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaan riippumattoman arvioijan arvioimaan markkinahintaan. Kaupasta ei voida katsoa syntyvän EU:n perustamissopimuksen artiklojen 107 ja 108 tarkoitettua valtiontukisäännösten tarkoittamaa kiellettyä tukea.

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

11. Vastuu kiinteistöllä sijaitsevien rakennuksien kunnosta ja maa-alueesta

Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/995) mukaan.

Myyjä vastaa kaupan kohteena olevien kiinteistöjen mahdollisesta ennen omistusoikeuden siirtymistä aiheutuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta aiheutuvista korjaus- ja puhdistuskustannuksista. 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 myyessä, 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 ja Ostajan välistä kirjallista sopimusta, Ostajalla ei ole oikeutta vaatia tästä korvausta Myyjältä.

12. Muut ehdot

12.1 Palosuojelurahaston avustus

Myyjän tiedossa ei ole, että Palosuojelurahasto olisi myöntänyt kaupan kohteisiin avustuksia.

Mikäli avustuksia on myönnetty kaupan kohteena oleville paloasemille, vastaa kaupunki myyjänä 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.

12.2 Ostajalle siirtyvät sopimukset

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.

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

Rengon paloaseman viereisellä kiinteistöllä sijaitsevan hakelämpölaitoksen sähkö tulee paloaseman keskuksen kautta. Ostaja laskuttaa myyjää sähkön käytöstä alamittauksen perusteella, kunnes myyjä saa hakelämpölaitokselleen oman sähköliittymän.

Lammin paloaseman yhteydessä on kaksi asuntoa, joissa on vuokralaiset. Vuokrasopimukset siirtyvät ostajalle kaupan mukana.

Tuuloksen paloaseman yhteydessä on Tuuloksen kirjasto, jonka vuokrasopimus siirtyy ostajalle. Tulevat vuokran määrät ja muut vuokrausehdot noudattavat kaupungin ja HVA:n muiden vuokrasopimusten periaatteita.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan nykyisille vuokralaisille omistusoikeuden siirrosta.

12.3 Varainsiirtovero sekä lohkomis- ja lainhuudatuskulut

Ostaja maksaa tästä kaupasta perittävän varainsiirtoveron ja vastaa kaupan kohteiden saannon lainhuudatuksista.

12.4 Kaupan kohteiden ylläpito

Hämeenlinnan kaupunki huolehtii hyvinvointialueelle myymiensä määräalojen ja tontin piha-alueiden sekä rakennusten kunnossapidosta 31.12.2025 asti, mihin mennessä hyvinvointialue ostajana järjestää tarvittavat resurssit ostamiensa kiinteistöiden piha-alueiden ja rakennusten kunnossapitoon. Hämeenlinnan järjestämät kunnossapitopalvelut tuotetaan kohteisiin laadultaan ja määrältään saman tasoisina kuin mitä Hämeenlinnan kaupunki on noudattanut mainituissa kohteissa kauppahetkeen asti (taso ja toimintamalli on sovittu yhdessä hyvinvointialueen kanssa vuokrasopimusneuvotteluiden yhteydessä). Aiheutuneet kustannukset veloitetaan hyvinvointialueelta toteutuneiden kustannusten mukaisesti läpilaskutuksena, vastaavasti kuin miten veloitus on hoidettu kauppahetkeä edeltäneeltä ajalta.

13. Kauppakirjan liitteet

1. Hämeenlinnan kaupunginhallituksen päätöspöytäkirjaote (xx.xx.2025 § xxxx)
2. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen aluevaltuuston päätöspöytäkirjaote (xx.xx.2025 § xx)
- 3.–8. Kaupan kohteen kartat

14. Kauppakirjan hyväksyminen ja allekirjoittaminen

Tämän kauppakirjan ehdot hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) saman sanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kauppakirja allekirjoitetaan sähköisesti xx.xxx2025.

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI

Olli-Poika Parviainen

Kaupunginjohtaja

Jussi Oksa

Talousjohtaja

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE

Petrus Kukkonen

Rahoitusjohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Hämeenlinnan pela-kiinteistöjen kauppakirja

Kaupanhahvistajana todistan, että kauppakirjan allekirjoittajat Hämeenlinnan kaupunki myyjänä, edustajinaan Olli-Poika Parviainen ja talousjohtaja Jussi Oksa sekä Kanta-Hämeen hyvinvointialue ostajana, edustajaan rahoitusjohtaja Petrus Kukkonen ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty Maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Hämeenlinnassa xx.xx.2025

Janne Kettunen

Toimitusinsinööri

Kaupanhahvistajan tunnus 402000/1795

Kaupanhahvistaja-asetuksen 12 § mukainen kaupanvahvistusmaksu on 138,00 euroa

___ myyjä maksaa kaupanvahvistusmaksun

X ostaja maksaa kaupanvahvistusmaksun

___ sopijapuolet maksavat kukin kaupanvahvistusmaksun puoliksi (69,00 euroa) kumpainenkin erikseen lähetettävää laskua vastaan

Hämeenlinnassa xx.xx.2025

Janne Kettunen