

HJ/945/10.00.02.02/2025

96 § Hausjärven kunnan ja Hyvinvointialueen välinen rakennuskauppa ja maanvuokrasopimus, Lehtimajat

Kunnanhallitus 8.12.2025 230 §

Asia

Lehtimajat nimisen rakennuksen myyminen ja tontin jolla rakennus sijaitsee vuokraaminen Hyvinvointialueelle.

Tontin vuokraaminen

Lehtimajat sijaitsee tällä hetkellä Hausjärven kunnan omistamilla kiinteistöillä 86-410-22-67 ja 86-410-22-38. Näistä lohkotaan kaavanmukainen, noin **19 440m²** suuruinen tontti joka vuokrataan hyvinvointialueelle. Kunta vastaa tontin lohkomisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista (*toimituskokous pidetty 27.11.2025*).

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja päättyy 31.12.2025.

Vuokran määrä

Vuokraksi on hyvinvointialueen kanssa sovittu **24 000 euroa** vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100). Perusindeksinä on vuoden 2025 lokakuun indeksiluku. Vuokran määrää muutetaan, jos elinkustannusindeksi on muuttunut edellisestä tarkistuksesta vähintään viisi prosenttia.

Asemakaava

Tontti on asemakaava-alueella ja merkitty kaavaan: YS (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue). Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on **10 000k-m²**. Tällä hetkellä käytetty **5 973 k-m²**. Vuokra-alueella sijaitsee asemakaavan mukainen kevyenliikenteenväylä jonka kunnossapidosta ja rakenteista vastaa kunta.

Muuta

Vuokra-alueella sijaitsevan liikunta-alueen välineet kunta siirtää 1.7.2026 mennessä pois. Siirtämiseen saakka kunta vastaa liikunta-alueen ja välineiden kunnossapidosta.

Rakennuksen myyminen

Lehtimajat rakennus on tällä hetkellä vuokrattuna Hyvinvointialueelle. Rakennuksessa on toimintaa kolmelta toimialalta:

- Terveydenhuollon toimiala
- Perhe-, sosiaali-, ja vammaispalveluiden toimiala
- Ikäihmisten toimiala.

Rakennuksen kokonaisala on 6240 m² ja kerrosala 5973 m². Rakennuksen tekninen kunto on

arvioitu tyydyttäväksi, ja rakennuksen peruskorjauksen arvioidaan ajoittuvan vuosille 2032 - 2035.

Rakennuksen kauppahinta

Rakennuksen kauppahinta on poistamattoman tasearvon mukainen (31.10.2025), eli **911 990,35 euroa**. Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa.

Muuta

Ostaja vastaa rakennuksen huolto- ja ylläpitokustannuksista. Huolto - ja ylläpito vastuu siirtyy ostajalle 1.1.2027. Kunta läpi laskuttaa vastuun siirtymiseen saakka ostajalta huolto- ja ylläpitokustannukset toteutuman mukaisesti.

Voimassa oleva vuokrasopimus purkautuu omistusoikeuden siirtyessä Hyvinvointialueelle.

Kaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron maksaa ostaja. Muista mahdollisista veroseuraamuksista vastaa kumpikin osapuoli omistusajaltaan.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle

1. liitteenä olevan vuokrasopimuksen, sekä kauppakirjan hyväksymistä,
2. tontin vuokraamista, sekä rakennuksen myymistä Hyvinvointialueelle ja
3. antaa kunnanjohtajalle oikeuden tehdä pieniä korjauksia ja teknisiä muutoksia kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen./kj

Käsittely kokouksessa

Pykälään tehdään hallintolain 51 §:n mukainen kirjoitusvirheen korjaaminen.
Valmistelutekstin 3. kappaleen lause:

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja päättyy 31.12.2025.7

korjataan muotoon

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja päättyy 31.12.2025.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

Kauppakirja, Lehtimajat (luonnos)
Vuokrasopimus, Lehtimajat (luonnos)

Valmistelija(t)

Maanmittausinsinööri Antti Säteri
Tekninen johtaja Jouni Mattsson

Kunnanvaltuusto 15.12.2025 96 §

Päätösehdotus

Kunnanvaltuusto

1. hyväksyy liitteenä olevan vuokrasopimuksen, sekä kauppakirjan,
2. vuokraa tontin, sekä myy rakennuksen Hyvinvointialueelle ja
3. antaa kunnanjohtajalle oikeuden tehdä pieniä korjauksia ja teknisiä muutoksia kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

**Käsittely
kokouksessa**

Pykälään tehdään hallintolain 51 §:n mukainen kirjoitusvirheen korjaaminen.
Valmistelutekstin 3. kappaleen lause:

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja päättyy 31.12.2025.

korjataan muotoon

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja päättyy 31.12.2055.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

Kauppakirja, Lehtimajat (luonnos)
Vuokrasopimus, Lehtimajat (luonnos)

Valmistelija(t)

Kunnanhallitus

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Valitusosoitus: Kunnallisvalitus

Valitusoikeus

Päätökseen, mikäli se ei ole luonteeltaan yksinomaan valmistelua tai täytäntöönpanoa, voi hakea muutosta kirjallisella valituksella se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä on lisäksi oikeus valittaa:

- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa,
- maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä tai rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia, ja
- rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Tästä poiketen vaikutukseltaan vähäisestä muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutoksesta valitusoikeus on sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lain vastainen.

Valitusviranomainen

Valitus on tehtävä kirjallisena Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Puhelin: 029 564 2200 (vaihe)

Telefax: 029 564 2269

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valitusaika ja sen laskeminen

Valitus on tehtävä valitusviranomaiselle kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon (www.hausjarvi.fi).

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan kuitenkin tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäville.

Valituskirja ja sen sisältö

Valituskirjassa on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi, ja
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valitusasiakirjojen toimittaminen

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto, arkilauantai tai muu päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuinmaksulain (1383/2018) nojalla muutoksenhakijalta peritään hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu. Maksun suuruus 1.1.2024 lukien on 270 euroa.

**Oikaisuvaatimus-
viranomainen** Postiosoite: Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi
Puhelin: 029 56 42200 (vaihde)
Telefax: 02956 42269

**Pöytäkirja
nähtävänä** Hausjärven kunnan verkkosivuilla 19.12.2025

Tiedoksianto

Asianosaiset:

KAUPPAKIRJA
Lehtimajojen rakennukset

LUONNOS
30.10.2025

Lehtimajat rakennusten kauppakirja

1. Osapuolet

- 1.1. Myyjä
Hausjärven Kunta
Keskustie 2-4
12100 Oitti
y-tunnus 0145997-2
- 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 Hausjärven kunnassa, Oitin kylässä kiinteistöillä 86-410-22-67 ja 86-410-22-38 sijaitseva Lehtimajat -niminen rakennus osoitteessa Kuusitie 10-18, Oitti. Rakennuksen kokonaisala on 6240 m², tilavuus 22800 m³ ja kerrosala 5973 m².
- Rakennus on tällä hetkellä vuokrattuna hyvinvointialueelle.
- Rakennusten kaupan edellytyksenä on, että kaupan osapuolet sitoutuvat tämän kauppakirjan allekirjoituksin allekirjoittamaan vuokrasopimuksen lohkottavasta määräalasta, jolla rakennus sijaitsee. Lohkomisen hakemisesta ja kustannuksista vastaa myyjä.
- Tonttia koskeva vuokrasopimus on tämän kauppakirjan liitteenä 3 (Lehtimajojen tontin vuokrasopimus).
- 2.2. Kaavoitustilanne
- Alueella on asemakaava. Kaupan kohteensa oleva rakennus sijaitsee asemakaavassa YS (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) mukaisella tontilla.

KAUPPAKIRJA
Lehtimajojen rakennukset

LUONNOS
30.10.2025

- 2.3. Tarpeisto
Kiinteistöön kuuluva tarpeisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutustua kiinteistöön.
- 2.4. Rakennuksen kunto
Rakennuksessa on tehty tekninen katselmus, jossa osapuolet ovat yhdessä tutustuneet rakennukseen. Myyjä sitoutuu antamaan kaiken rakennuksen kuntoa koskevan tiedon ostajalle.

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 Hausjärven kunnanvaltuuston pöytäkirjaote.

Liitteenä 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen aluevaltuuston päätöspöytäkirjaote

4. Kauppahinta ja maksuehdot

- 4.1. Kauppahinta
Kaupan kohteen arvo määräytyy ostajan ja myyjän sopimien arvon määrittämissä periaatteiden mukaisesti.
Rakennuksen kauppahinta on kaupantekohetkellä poistamattoman tasearvon mukainen. Rakennuksen kauppahinta on 911 990,35 euroa. (tilanne 31.10.2025)
- 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 ja vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupan kohteena olevien rakennuksen ja vuokrattavan tontin hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle 1.1.2023 lain sosiaali- ja

KAUPPAKIRJA
Lehtimajojen rakennukset

LUONNOS
30.10.2025

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 siihen saakka, että ostaja on vakuuttanut kaupan kohteen ja vakuutukset ovat tarvittavilta osin voimassa. 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 sopimuksen allekirjoituspäivälle päivätystä rasisitustodistuksesta sekä kiinteistörekisteriotteesta 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.

Kaupantekovuoden kiinteistöverosta vastaa se Osapuoli, jonka omistuksessa tontti on 1. tammikuuta

Ostaja vastaa rakennuksen huolto- ja ylläpitokustannuksista. Huolto – ja ylläpito vastuu siirtyy ostajalle 1.1.2027. Myyjä läpi laskuttaa vastuun siirtymiseen saakka ostajalta huolto- ja ylläpitokustannukset toteutuman mukaisesti.

8. Puolueettoman asiantuntijan lausunto kaupan kohteen käyvästä arvosta

Kaupan kohteen arvo määräytyy ostajan ja myyjän sopimien arvon määrittäysperiaatteiden mukaisesti.

9. Kaupan kohteen vuokrasopimus

KAUPPAKIRJA
Lehtimajojen rakennukset

LUONNOS
30.10.2025

Kaupan kohde sijaitsee myyjän omistamalla kiinteistöllä 86-410-22-67 ja 86-410-22-38, lohkotaan myyjän toimesta yhdeksi kiinteistöksi. Myyjä vastaa tontin muodostamisen kustannuksista.

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 vuokratkauden loppuun asti.

Kauppakirjan liitteenä oleva vuokrasopimus 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 pohjaveden tai maaperän pilaantumista.

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaiken kaupantekoa varten tarpeellisen tiedon.

Myyjä vakuuttaa, että rakennuksia ei rasita mikään maksamaton maksu, täyttämätön rakentamisvelvoite tai vastaava velvoite taikka vastuu, jota ei ole asianmukaisesti täytetty

Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjän ja Ostajan välinen vuokrasopimus purkautuu Kaupan kohteen omistusoikeuden siirtyessä Ostajalle.

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.

Parkkialueella sijaitsevan sähköauton latauspisteen sopimus siirtyy myyjältä ostajalle ilman erillistä sopimusta.

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

11. Irtain omaisuus

KAUPPAKIRJA
Lehtimajojen rakennukset

LUONNOS
30.10.2025

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:

- kaavamääräykset Asemakaava
- kantakartta
- kiinteistörekisteriote
- lainhuutotodistus
- rasisustodistus -> toimitetaan lohkomisen jälkeen. Toteutus MML mukaan marraskuu 2025
- Katselmuspöytäkirja
- Erillisen asiakirjaluettelon mukaiset rakennuksen suunnitelmakuvat
- kiinteistön arvonlisäveron palautuslaskelma
-

Ostaja kuittaa edellä mainitut asiakirjat vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksella.

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.

KAUPPAKIRJA
Lehtimajojen rakennukset

LUONNOS
30.10.2025

Samoin ostaja ilmoittaa tutustuneensa asemakaavamääräyksiin ja kaavakartan otteeseen.

Myyjältä ja kaavoitusviranomaiselta saadun tiedon mukaan alueella ei ole vireillä kaavamuuoshanketta.

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

Myyjä sitoutuu pitämään rakennuksen täysarvovakuutuksen voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen saakka.

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 Hausjärven kunnan päätöspöytäkirjaote
- 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen päätöspöytäkirjaote
- 3 Tonttia koskeva vuokrasopimus

KAUPPAKIRJA
Lehtimajojen rakennukset

LUONNOS
30.10.2025

18. Allekirjoitukset

HAUSJÄRVEN KUNTA

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE

LUONNOS

Lehtimajojen tontin vuokrasopimus
Kanta-Hämeen hyvinvointialue
ja
Hausjärven kunta
2025

Lehtimajat rakennusten kauppakirja,
liite 3 Tontin vuokrasopimus

24.11.2025

Sisällys

1. Osapuolet	3
2. Vuokrakohde.....	3
3. Vuokra-aika.....	4
4. Vuokra ja vuokranmaksu.....	4
5. Tontilla olevat vuokralaisen rakennukset	5
6. Vuokra-alueen käyttö ja kunnossapito.....	5
7. Muut ehdot.....	6
8. Oikeuspaikka	7
9. Sopimuksen voimaantulo	7
10. Sopimuksen suhde maanvuokralakiin	7
11. Allekirjoitukset	8
12. Liite 1.	9

Lehtimajat rakennusten kauppakirja,
liite 3 Tontin vuokrasopimus

24.11.2025

LEHTIMAJOJEN TONTIN VUOKRASOPIMUS

1. Osapuolet

- 1.1. Hausjärven kunta (y-tunnus 0145997-2), jäljempänä Vuokranantaja, postiosoite: Keskustie 2-4, 12100 Oitti. Sähköpostiosoite kirjaamo@hausjarvi.fi sekä
- 1.2. Kanta-Hämeen hyvinvointialue (y-tunnus 3221307-8), jäljempänä Vuokralainen, postiosoite: PL 39, 13101 Riihimäki, sähköposti kirjaamo@omahame.fi

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä mainittuina Osapuolet.

Osapuolten yhteyshenkilöt:

Vuokranantaja: Tekninen johtaja, yhteystiedot: kirjaamo@hausjarvi.fi

Vuokralainen: Kanta-Hämeen hyvinvointialueen kiinteistöpäällikkö, yhteystiedot kirjaamo@omahame.fi.

Tätä vuokrasopimusta koskevat ilmoitukset toimitetaan todistettavalla tavalla kummankin Osapuolen viimeksi ilmoittamalle yhteyshenkilölle tai Osapuolen kirjaamoon.

Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä muutoksista ilman viivästystä.

2. Vuokrakohde

Vuokrakohde on määräala Hausjärven kunnassa, Oitin kylässä, joka muodostaa korttelin 205 tontin 1. Vuokranantaja hakee maanmittauslaitokselta tilan lohkomista. Vuokrakohde osoitettu liitteessä 1.

Vuokrakohteen osoite on Kuusitie 10-18, 12100 Oitti

Tontin pinta-ala on noin 19 440 m² (tontin pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu). Asemakaavan mukaisesti tontin kokonaisrakennusoikeus on 10 000 kerrosneliömetriä, josta on käytetty 5 973 kerrosneliömetriä.

Kaupan kohde on osoitettu asemakaavassa merkinnällä YS (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS)).

Lehtimajat rakennusten kauppakirja,
liite 3 Tontin vuokrasopimus

24.11.2025

3. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa, kun tämä vuokrasopimus on molempien osapuolten toimesta hyväksytty ja toimivaltaisesti allekirjoitettu. Vuokra-aika päättyy 31.12.2055

Vuokralaisella on etuoikeus edellisessä kohdassa mainitun vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa,
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen,
- c) ja vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokralaisen pyynnöstä vuokranantajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, vuokrataanko alue samaan käyttötarkoitukseen.

4. Vuokra ja vuokranmaksu

4.1. Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, jonka määrä on kaksikymmentäneljätuhatta (24000) euroa (alv 0 %) vuodessa.

4.2. Vuokran maksaminen ja viivästyskorko

Jollei toisin sovita, vuotuinen vuokra maksetaan koko kuluvalta kalenterivuodelta viimeistään maaliskuun viimeisenä päivänä vuokranantajan lähettämän laskun osoittamalle tilille. Laskun eräpäivä on vähintään xx päivää.

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (284/95) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään asti.

4.3. Indeksiehto

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti. Perusindeksinä on vuoden 2025 lokakuun indeksiluku. Tarkistusindeksinä toimii kunkin kalenterivuoden lokakuun indeksiluku. Vuokran määrää muutetaan, jos elinkustannusindeksi on muuttunut edellisestä tarkistuksesta vähintään viisi prosenttia.

Lehtimajat rakennusten kauppakirja,
liite 3 Tontin vuokrasopimus

24.11.2025

5. Tontilla olevat vuokralaisen rakennukset

Vuokra-ajan päättyessä Vuokralainen on velvollinen purkamaan tai siirtämään vuokra-alueella olevat vuokralaisen omistamat rakennukset, elleivät osapuolet erikseen kirjallisesti toisin sovi.

Purkuvelvollisuus ei koske puita, istutuksia eikä pensaita eikä kiinteistön käyttöä palvelevia rakenteita.

Vuokralaisella on oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista vain, mikäli siitä on sovittu.

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokrakohteessa oleva rakennus tai laitos maanvuokralain 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli vuokranantaja ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokralaiselle siitä kirjallisesti ilmoittanut. Milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokralaisen, mikäli ei toisin ole sovittu, kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja siistittävä alue.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa tontille lisärakennuksia rakennusoikeuden puitteissa.

6. Vuokra-alueen käyttö ja kunnossapito

6.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi asemakaavassa esitettyyn käyttöön: YS (sosiaalihuoltoa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen) (YS).

Vuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia ehtoja.

6.2. Vuokra-alueen kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralaisella on oikeus vuokra-aikana purkaa osittain tai kokonaan vuokra-alueella olevia omistamiaan rakennuksia.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsomiensa vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Perusparannustöiden suorittamiseen ei tarvita vuokranantajan suostumusta.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta, eikä vuokranmaksussa hyvitystä, ellei erikseen toisin sovita.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä, ellei siitä ole erikseen toisin sovittu.

Lehtimajat rakennusten kauppakirja,
liite 3 Tontin vuokrasopimus

24.11.2025

6.3. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokratontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on ilmoitettava vuokralaiselle hyvissä ajoin ennen katselmusta ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä.

6.4. Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16–17 §:n tarkoittamalla tavalla vuokralaisen toimesta pilaantunut, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Maaperän pilaantumiseen ja roskaantumiseen sovelletaan ympäristösuojelulakia

Vuokranantaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että alue ei ole vuokranantajan tietojen mukaan pilaantunut tai alueella olisi tehty tutkimuksia alueen pilaantuneisuuden selvittämiseksi.

Jos vuokrasopimusta edeltävänä aikana on vuokra-alueella tapahtunut maaperän pilaantumista, vastaa vuokranantaja siihen liittyvistä tutkimuksista, puhdistustoimenpiteistä sekä niiden kustannuksista

6.5. Vuokra-alueen käytön estyminen

Jos vuokra-alueen käyttömahdollisuus aluetta koskevasta ja asianosaisesta riippumattomasta syystä niin kuin luonnontapahtuman tai muun sellaisen syyn takia taikka kaavoituksesta tai muusta alueen käytöstä annettujen määräysten johdosta olennaisesti vähenee, on vuokramaksun tarkistamisesta ja irtisanomisoikeudesta voimassa, mitä maanvuokralain 15 §:n 3 ja 5 momentissa on säädetty. (19.4.1974/303)

7. Muut ehdot

7.1. Vuokraoikeuden siirto

Tämä vuokrasopimus ei ole siirtokelpoinen.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

7.2. Sopimusehtojen muuttaminen

Lehtimajat rakennusten kauppakirja,
liite 3 Tontin vuokrasopimus

24.11.2025

Kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot. Ehto, jota ei ole sopimukseen otettu, on mitätön. Sopimusehdon muutos tai lisäys ja vuokraoikeuden siirto on myös tehtävä kirjallisesti.

7.3. Vuokralaisen oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen vuokra-aikana

Vuokralaisella on milloin tahansa vuokra-ajan kestäessä oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen Hausjärven kunnan määrittäminen luovutusehtojen mukaisesti. Jo maksettuja vuokria ei kuitenkaan hyvitetä kauppahinnassa.

7.4. Vuokra-alueella sijaitsevan kevyenliikenteenväylän kunnossapito

Vuokra-alueen läpi kulkee asemakaavan mukainen kevyenliikenteenväylä. Vuokranantaja vastaa kevyenliikenteenväylän rakenteista ja ympärivuotisesta kunnossapidosta oman väylien kunnossapito-ohjelman mukaisesti.

7.5. Vuokra-alueella sijaitseva liikunta-alue.

Vuokra-alueella sijaitsee vuokranantajan omistama ja ylläpitämä liikunta-alue, jossa on liikkumiseen tarkoitettuja kiinteitä liikuntavälineitä. Vuokranantaja siirtää liikuntavälineet pois vuokra-alueelta 1.7.2026 mennessä. Määräpäivään saakka liikunta-alueen kunnossapidosta ja turvallisuudesta vastaa vuokranantaja.

8. Oikeuspaikka

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopimusosapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli sopimusosapuolet eivät pääse keskenään ratkaisuun, erimielisyydet ratkaistaan Kanta-Hämeen kärjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

Vuokrasopimusta koskeva riita voidaan saattaa tuomioistuimessa soviteltavaksi siten kuin riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa annetussa laissa (663/2005) säädetään.

9. Sopimuksen voimaantulo

Vuokrasopimus astuu voimaan, kun se on molempien osapuolten puolesta allekirjoitettu ja hyväksytty.

Sopijapuolilla on oikeus purkaa vuokrasopimus maanvuokralain 21 §:n mukaisin perustein.

10. Sopimuksen suhde maanvuokralakiin

Jollei tässä vuokrasopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Lehtimajat rakennusten kauppakirja,
liite 3 Tontin vuokrasopimus

24.11.2025

11. Allekirjoitukset

Tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

HAUSJÄRVEN KUNTA
Vuokranantaja

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE
Vuokralainen

LUONNOS

28.10.2025

Liite. Vuokra-alue lohkotaan kaavan mukaisesti