

KH/1418/2025

13 § Mäkikujan perhekeskus -nimisen rakennuksen myyminen

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirja tämän asiakohdan osalta hyväksyttiin ja tarkastettiin heti kokouksessa.

Käsittely

Anna-Riitta Kujala poistui kokouksesta tämän asiakohdan käsittelyn aikana klo 17.50.

Paavo Vuori poistui kokouksesta tämän asiakohdan käsittelyn aikana klo 18.48.

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää:

- myydä Mäkikujan perhekeskuksen rakennuksen (694-1-1-1) Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle kaupantekohetkellä tarkistetun laskennallisen poistamattoman tasearvon mukaisesti, laskennallinen tasearvo 31.12.2025 on 1 165 479,57 euroa. Kaupan edellytyksenä on, että Kanta-Hämeen hyvinvointialue vuokraa tontin kaupungilta.
- hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen.
- oikeuttaa rakennuspäällikön tekemään kauppakirjaluonnokseen vähäisiä ja ei-olennaisia muutoksia, joilla ei saa heikentää kaupungin asemaa sopijapuolena.
- antaa rakennuspäällikölle oikeuden allekirjoittaa kauppakirja.

Päätös on ehdollinen, kunnes Riihimäen kaupungin elinvoimalautakunta on päättänyt tontin vuokrasopimuksesta ja kumpikin kaupungin päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Pöytäkirja tämän asiakohdan osalta hyväksytään ja tarkastetaan heti kokouksessa.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Valmistelijat

Rakennuspäällikkö Paavo Vuori

Asiaselostus

Riihimäen kaupunginhallitus päätti 15.4.2024 (§ 126), että kaupungin omistamat sosiaali- ja terveystoimialan kiinteistöt, toimitilat tai osakkeet siirretään toimitilaohjelman C-salkkuun ja niiden myyntiprosessi käynnistetään viipymättä. Tavoite on ollut saada kohteet myytyä 31.12.2025 mennessä.

Mäkikujan perhekeskuksen kohde on ollut myynnissä Huutokaupat.com -sivustolla 5.8.2025-13.11.2025. Tekninen lautakunta päätti (25.11.2025 § 145), että

myyntineuvotteluja käydään huutokaupassa korkeimman tarjouksen jättäneen ja Kanta-Hämeen hyvinvointialueen kanssa ja että myyntineuvottelun tulos tuodaan teknisen lautakunnan päätettäväksi.

Riihimäen kaupunki on käynyt Mäkikujan perhekeskuksen rakennuksesta (694-1-1-1) myyntineuvotteluja korkeimman tarjouksen jättäneen ja Kanta-Hämeen hyvinvointialueen (Oma Häme) edustajien kanssa. Huutokaupassa korkeimman tarjouksen jättänyt on ilmoittanut kirjallisesti, ettei ole valmis tarjoamaan Kanta-Hämeen hyvinvointialuetta korkeampaa hintaa.

Kaupan kohteen arvo määräytyy ostajan ja myyjän sopimien arvon määräytysperiaatteiden mukaisesti. Rakennuksen kauppahinta on kaupantekohetkellä tarkistetun laskennallisen poistamattoman tasearvon mukainen. Laskennallinen tasearvo on laskettu alkuperäisestä investointikustannuksesta 30 vuoden poistoajalla. Laskennallinen tasearvo on 1 165 479,57 euroa (31.12.2025).

Rakennuksen kaupan yhteydessä ei myydä tonttia, vaan kaupan edellytyksenä on, että kaupunki ja hyvinvointialue sitoutuvat laatimaan määräaikaisen 30-vuotisen maanvuokrasopimuksen (luonnos oheisena) tontista (694-1-1-1). Elinvoiman toimiala on valmistellut hyvinvointialueelle maanvuokrasopimusluonnoksen, jonka mukaan vuokran määrä on 37 100 euroa/vuodessa. Vuokrauksesta päättää elinvoimalautakunta.

Hyvinvointialueen aluehallitus on 8.12.2025 § 436 hyväksynyt kauppaan liittyvän kauppakirjan ja tontin vuokrasopimuksen. Lisäksi aluehallitus valtuutti rahoitus- ja investointijohtajan hakemaan valtioneuvoston lupaa rakennuskaupan toteuttamiseksi sekä allekirjoittamaan kauppakirjan ja vuokrasopimuksen. Hyvinvointialueen päätös kaupan toteuttamisesta on täytäntöönpanokelpoinen vasta, kun sille on myönnetty lainanottovaltuus valtioneuvoston toimesta.

Toimivallan peruste

Riihimäen kaupungin hallintosäännön (1.1.2026) neljännen luvun 33 §:n kohdan 10 mukaan tekninen lautakunta päättää lautakunnan alaisen kiinteän omaisuuden, toimitilojen, asuin- tai kiinteistöosakkeiden, osuuksien ja muiden vastaavien omaisuususerien hankkimisesta ja luovutuksista hyväksytyn talousarvion puitteissa.

Liitteet

Kauppakirjaluonnos, Mäkikujan perhekeskuksen rakennus

Oheismateriaalit

Kiinteistön maanvuokrasopimusluonnos Mäkikuja 25

Täytäntöönpano

Asiaote/Kanta-Hämeen hyvinvointialue, huutokaupassa korkeimman tarjouksen jättänyt

Asiaote/tekninen toimiala, hallinto ja konserni -toimiala, elinvoiman toimiala

Lisätietoja antaa Rakennuspäällikkö Paavo Vuori, p. 040 330 4872

Muutoksenhaku Oikaisuvaatimus

Pöytäkirja Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä Riihimäen kaupungin verkkosivuilla alkaen
nähtävänä 2.3.2026

 Annettu tiedoksi sähköisesti

Pvm: 25.2.2026

Kauppakirja

1. Osapuolet

- 1.1. Myyjä
Riihimäen kaupunki
0152563-4
PL 125, 11101 Riihimäki
- 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 694-1-1-1 sijaitseva Mäkikujan perhekeskuksen rakennus osoitteessa Mäkikuja 25, 11100 Riihimäki. Rakennuksen bruttoala on 1053 m². Rakennusten pinta-aloja tai tilavuutta ei ole tarkistusmitattu.

Kiinteistön pinta-ala (vuokra-alue) on 7161 m².

Rakennus ovat tällä hetkellä vuokrattuna hyvinvointialueelle.

Rakennuksen kaupan edellytyksenä on, että kaupan osapuolet sitoutuvat tämän kauppakirjan allekirjoituksin allekirjoittamaan vuokrasopimuksen edellä mainitusta tontista. Tonttia koskeva vuokrasopimus on tämän kauppakirjan liitteenä 3

2.2. Kaavoitustilanne

Alueella on asemakaava. Kaupan kohteena oleva rakennus sijaitsee asemakaavassa YS (sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueen (YS)) mukaisella tontilla.

2.3. Tarpeisto

Kiinteistöön kuuluva tarpeisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutustuessa kiinteistöön.

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 Riihimäen kaupungin teknisen lautakunnan päätöspöytäkirjan ote.

Liitteenä 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen päätöspöytäkirjan ote.

4. Kauppahinta ja maksuehdot

4.1. Kauppahinta

Rakennuksen kauppahinta on kaupantekohetkellä tarkistetun laskennallisen poistamattoman tasearvon mukainen. Laskennallinen tasearvo on laskettu alkuperäisestä investointikustannuksesta 30 vuoden poistojalla.

Kauppahinta on **1 165 479,57 € (31.12.2025)**

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.

Kaupan kohteena olevan rakennuksen ja vuokrattavan tontin hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle 1.1.2023 lain sosiaali- ja 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 vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kaupan kohteena olevan rakennuksen omistusoikeuden siirtymishetkestä lukien.

6. Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että rakennusta tai tonttia ei 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 kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymisestä lukien (siirtymispäivä mukaan lukien). Myyjä tuottaa kiinteistön hoito- ja ylläpitotehtävät enintään 31.7.2026 asti ja läpi laskuttaa kustannukset ostajalta.

8. Puolueettoman asiantuntijan lausunto kaupan kohteen käyvästä arvosta

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

9. Kaupan kohteen maanvuokrasopimus

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 vuokrakauden loppuun asti.

Kauppakirjan liitteenä oleva vuokrasopimus korvaa kaikki entiset mahdolliset vuokrasopimukset, jotka purkautuvat tämän kaupan voimaantuloa 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 tiloja koskeva vuokrasopimus purkautuu Kaupan kohteen omistusoikeuden siirtyessä Ostajalle.

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaupan kohdetta koskevat vesi-, sähkö-, lämpö-, kaapeli- ja viemäriverkostoja koskevat liittymäsopimukset ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimukseen perustuvat maksut on maksettu.

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

Tämän sopimuksen mukaisen kaupan kohteen luovutuksen yhteydessä on sovittu, että Riihimäen kaupunki pitää kiinteistöllä voimassa tarpeelliset vakuutukset sekä sähkösopimuksen 50 päivää tämän kauppakirjan allekirjoituksesta. Ostajan tulee tässä ajassa tehdä tarvittavat sopimukset omiin nimiinsä.

11. Irtain omaisuus

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 omistusaltaaan.

13. Vastuu rakennusten kunnosta

Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maa-kaaren (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:

- ajantasa-asemakaava ja siihen liittyvät kaavamääräykset
- kantakartta
- tonttikartta
- pohjapiirustukset
- julkisivu- ja leikkauskuvat

- kiinteistörekisteriote
- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kuntoarvio 14.12.2023
- kiinteistön arvonnäveron palautuslaskelma

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 katselmoinut ne oman harkintansa mukaan riittävän huolellisesti ja hyväksyy ne sellaisinaan siinä kunnossa kuin ne ovat kaupantekohetkellä.

Samoin ostaja ilmoittaa tutustuneensa asemakaavamääräyksiin ja kaavakartan otteeseen.

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.

15. Muuta kaupankohhteeseen liittyvää ja kauppaan vaikuttavaa tietoa

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 Riihimäen kaupungin teknisen lautakunnan päätöspöytäkirjaote
- 2 Kanta-Hämeen hyvinvointialueen päätöspöytäkirjaote
- 3 Tonttia koskeva maanvuokrasopimus tai kauppakirja

18. Allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi ostajalle ja yksi myyjälle.

Riihimäellä _____._____.2026

RIIHIMÄEN KAUPUNKI

Paavo Vuori, rakennuspäällikkö

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE

Petrus Kukkonen, rahoitus- ja investointijohtaja

Oikaisuvaatimusohje

Pykälät: 12-15

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Riihimäen kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedonantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimusviranomainen on Riihimäen kaupungin tekninen lautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoitteet ovat:

Postiosoite: PL 125, 11101 Riihimäki

Käyntiosoite: Eteläinen Asemakatu 2, 11130 Riihimäki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@riihimäki.fi

Puhelinnumero: 019 758 4000/vaihde, 019 758 4030/kirjaamo

Kirjaamon aukioloaika ma-to 8-15, pe klo 8-14.30

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuksentekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot.

Jos oikaisuvaatimusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Tietopyyntö

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Riihimäen kaupungin kirjaamosta.