
HJ/945/10.00.02.02/2025

14 § 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 tomiala.

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

	Kokouspäivämäärä	Pykälä (§)	3
Kunnanvaltuusto	13.4.2026	14	

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 31.12.2025.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

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

Valmistelija(t)

Kunnanhallitus

Kunnanhallitus 23.3.2026 53 §

Kunnanvaltuusto on kokouksessaan 15.12.2025 päättänyt Hausjärven kunnan ja Hyvinvointialueen välisestä rakennuksen kaupasta, jossa Lehtimajojen rakennus myydään Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle.

Kunnanvaltuuston päätöksessä mainitusta rakennuksen kauppasummasta on Hyvinvointialueella herännyt epäselvyyttä. Hyvinvointialue pitää kauppahintaa kaupantekohetken tasearvona ja kunnan puolesta kauppahinta on päätöksessä mainittu.

Jotta kauppa toteutuisi täytyy rakennuksen kauppahinnasta saada uusi päätös, joka tarkentaa valtuuston aikaisempaa päätöstä kauppahinnan osalta.

Kauppahinta

Rakennuksen kauppahinta on kaupantekopäivän tasearvo.

Muut kaupan ehdot

Muut kaupan ehdot ovat aiemman päätöksen mukaisia.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se

1. hyväksyy liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen,
2. myy rakennuksen Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle kaupantekopäivän tasearvolla, ja
3. antaa kunnanjohtajalle oikeuden tehdä pieniä korjauksia ja teknisiä muutoksia

Kunnanvaltuusto	Kokouspäivämäärä 13.4.2026	Pykälä (§) 14	4
-----------------	-------------------------------	------------------	---

kauppakirjaan./kj

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet Juristin lausunto Lehtimajojen kaupasta 24.2.2026
Kauppakirja, Lehtimajat (luonnos 13.2.2026)

Valmistelija(t) Maanmittausinsinööri Antti Säteri
Kunnanjohtaja Pekka Määttänen

Kunnanvaltuusto 13.4.2026 14 §

Päätösehdotus Kunnvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen,
2. myydä rakennuksen Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle kaupantekopäivän tasearvolla, ja
3. antaa kunnanjohtajalle oikeuden tehdä pieniä korjauksia ja teknisiä muutoksia kauppakirjaan.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet Juristin lausunto Lehtimajojen kaupasta 24.2.2026
Kauppakirja, Lehtimajat (luonnos 13.2.2026)

Valmistelija(t) Kunnanhallitus

MUUTOKSENHAKUOHJEET

KUNNALLISVALITUS

Päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella Hämeenlinnan hallinto-oikeudesta.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään **Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle**.

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1

Käyntiosoite: Arvi Karistonkatu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 564 2269

Puhelinnumero: 029 564 2200 (vaihe)Kunnallisvalitus tehdään xx hallinto-oikeudelle.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
3. vaatimusten perustelut
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat

	Kokouspäivämäärä	Pykälä (§)	6
Kunnanvaltuusto	13.4.2026	14	

voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta

Pöytäkirjan otteita

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Hausjärven kunnan kirjaamosta.

Postiosoite: Keskustie 2-4, 12100 OITTI

Sähköpostiosoite: hausjarvi@hausjarvi.fi

Puhelinnumero: 019 758 6500 (vaihde)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

Pöytäkirja on viety nähtäväksi myös yleiseen tietoverkkoon Hausjärven kunnan sivustolle: Kunta ja päätöksenteko - Hausjärven kunta (hausjarvi.fi).

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 16.4.2026

Tiedoksianto

Asianosaiset: Oma Häme

Annettu tiedoksi sähköisesti

Päivämäärä: 17.4.2026

Vastaanottajat: Jouni Mattsson, Petrus Kukkonen, Oma Häme kirjaamo

Hausjärven kunta

Kunnanjohtaja Pekka Määttänen

Viite: Lehtimajat rakennusten kauppa**Muistio**

Hausjärven kunta on pyytänyt oikeudellista kannanottoa Lehtimajojen rakennusten kauppahinnan määrittelystä erityisesti siltä osin, mikä on valtuuston päätöksessä yksilöidyn kauppahinnan oikeudellinen merkitys ja sitovuus.

Asiassa on tausta-aineistoksi toimitettu Hausjärven kunnanvaltuuston lainvoimainen päätös 15.12.2025 § 96 (Lehtimajojen rakennuksen myynti) sekä päätöksen liitteenä olleet luonnokset kauppakirjasta ja vuokrasopimuksesta.

Ote valtuuston päätöksestä 15.12.2025 § 96

Valtuuston päätöksen asiaesittelyssä on kauppahinnan osalta kirjattu seuraavasti:

Rakennuksen kauppahinta

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

Yksimielisesti hyväksytyssä päätösehdotuksessa on kirjattu seuraavasti:

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.*

Kunnanvaltuuston päätöksen sisältö

Kunnanvaltuusto on päättänyt hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjan ja rakennusten myynnin Hyvinvointialueelle. Kunnanjohtajalle on annettu oikeus tehdä pieniä korjauksia ja teknisiä muutoksia kauppakirjaan.

Kauppahinta on keskeinen kaupan ehto ja sen muuttaminen ei ole päätöksessä tarkoitettu pieni korjaus tai tekninen muutos kauppakirjaan. Kauppahinta on asiaesittelyssä esitelty euromääräisenä kunnanvaltuustolle.

Kunnanvaltuuston päätöksen oikeudellinen asema

Kuntalain 14 §:n mukaisesti kunnanvaltuusto käyttää kunnan ylintä päätösvaltaa. Valtuuston tekemä päätös on kuntaa sitova ja ohjaa viranhaltijoiden toimivaltaa.

Mikäli valtuuston päätöksessä on yksilöity kauppahinnaksi tietty euromäärä, kyseinen euromäärä on ollut keskeinen osa päätöksen sisältöä. Tällöin päätöksenteon kohteena on ollut nimenomainen hintataso, ei pelkästään abstrakti tai muuttuva määräytymisperuste.

Kunnanvaltuuston päätöksen sitovuus

Lainvoimainen valtuuston päätös sitoo kuntaa kokonaisuudessaan. Viranhaltija ei voi täytäntöönpanovaiheessa muuttaa valtuuston päättämän hinnan sisältöä tai poiketa siitä ilman uutta valtuuston päätöstä.

Mikäli kauppahinta on päätöksessä yksilöity euromääräisesti, sitä on pidettävä kunnan tahdonilmaisun keskeisenä osana. Päätöksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen sisältö on toissijainen suhteessa valtuuston tekemään päätökseen.

Uusi käsittely ja lainvoimaisuus

Koska valtuuston päätös on saanut lainvoiman, se on oikeusvaikutteinen ja sitova. Asian saattaminen uudelleen valtuuston käsiteltäväksi merkitsisi uutta päätöstä ja avaisi uuden muutoksenhakuajan.

Lainvoimainen päätös on lähtökohta arvioitaessa kauppahinnan määräytymistä ja kunnan toimivaltaa.

Johtopäätös

Arviomme mukaan valtuuston päätöksessä yksilöity kauppahinta on kuntaa sitova. Mikäli päätöksessä on vahvistettu euromääräinen hinta, sitä on pidettävä ensisijaisena ja noudatettava ilman uutta valtuuston nimenomaista päätöstä.

Helsingissä 24. päivänä helmikuuta 2026



Pekka Keloneva
asianajaja, Helsinki
pekka.keloneva@keloneva.fi
p. 0415443318

Keloneva asianajotoimisto Oy
Kaisaniemenkatu 1 C 115, 00100 Helsinki

KAUPPAKIRJA
Lehtimajojen rakennukset
13.2.2026

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 Hoivatupa nimisellä kiinteistöllä 86-410-2-44 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 kiinteistöstä, jolla rakennus sijaitsee.

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
13.2.2026

- 2.3. Tarpeisto
Kiinteistöön kuuluva tarpeisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutustuessa 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 päätöspöytäkirjan ote (täydennetään).

4. Kauppahinta ja maksuehdot

- 4.1. Kauppahinta
Kaupan kohteen arvo määräytyy ostajan ja myyjän sopimien arvon määrittämissä periaatteiden mukaisesti.

Rakennuksen kauppahinta on kaupantekopäivän tasearvo.

- 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 terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaapanosta nojalla.

KAUPPAKIRJA
Lehtimajojen rakennukset
13.2.2026

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 rasiustodistuksesta 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 2025.

Ostaja vastaa rakennuksen huolto- ja ylläpitokustannuksista. Huolto – ja ylläpito vastuu siirtyy ostajalle 1.1.2027. Myyjä 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 määrittämissä periaatteiden mukaisesti.

9. Kaupan kohteen vuokrasopimus

KAUPPAKIRJA
Lehtimajojen rakennukset
13.2.2026

Kaupan kohde sijaitsee myyjän omistamalla Hoivatupa nimisellä kiinteistöllä 86-410-2-44.

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
13.2.2026

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 omistusaikanaan.

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
- rasiustodistus
- 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
13.2.2026

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 kaupankohteeseen liittyvää ja kauppaan vaikuttavaa tietoa

Myyjä sitoutuu pitämään rakennuksen täysarvovakuutuksen voimassa vaaranvastuun siirtymishetken 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
13.2.2026

18. Allekirjoitukset

HAUSJÄRVEN KUNTA

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE