

## KAUPPAKIRJALUONNOS

**MYYJÄ** Helsingin kaupunki  
Y-tunnus 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelu  
PL 58213,  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Myyjä)

**OSTAJA** Röykkä Invest Oy  
Y-tunnus 3275597-7

(jäljempänä Ostaja)

**KAUPUNGIN PÄÄTÖS** Tontit-yksikön päällikkö xx.2.2022,xxx §.

Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

**KAUPAN KOHDE** Nurmijärven kunnassa osoitteessa Parantolantie 85, 01500 Röykkä sijaitseva ”Röykan sairaala”, joka koostuu seuraavista seitsemästä kiinteistöstä:

- Röykan Sairaala, 543-404-31-0, pinta-ala noin 13,3 ha
- Kaitala, 543-409-15-2, pinta-ala noin 5,4 ha
- Kaitalan Pää, 543-409-15-11, pinta-ala noin 0,76 ha
- Kaitalan Selkä, 543-409-15-10, pinta-ala noin 1,2 ha
- Kaitalan-Harju 1, 543-409-15-4, pinta-ala noin 0,79 ha
- Kaitalan-Harju 2, 543-409-15-5, pinta-ala noin 0,93 ha
- Karhula, 543-409-15-3, pinta-ala noin 0,52 ha

Kiinteistöjen yhteispinta-ala on noin 22,9 ha.

Kauppan kohde on merkitty oheiseen liitekarttaan 1 NA51/22018.

Kiinteistöt myydään rakennuksineen, rakennelmineen ja tarpeistoineen sekä sähkö- ja muine kiinteistöön liittyvine liittymineen.

**KAUPPAHINTA** Kauppahinta on yksimiljoonaviisisataatuhatta (1 500 000) euroa. Kauppahinta ei ole pinta-ala perusteinen.

**MAKSUTAPA**

Ostaja on maksanut koko kauppahinnan Myyjän pankkitilille nro FI06 8000 1200 0626 37 / Danske Bank Oyj (maksutunnus TO XXXX), kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

**OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS**

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, lukuun ottamatta kiinteistöjen 543-409-15-11 ja 543-409-15-5 joiden hallintaoikeus säilyy Myyjällä siihen asti kun piilautunut maaperä on Myyjän toimesta ja kustannuksella puhdistettu kuitenkin enintään 31.12.2024 asti. Hallintaoikeus siirtyy Ostajalle ilman erillistä sopimusta kun maaperän kunnostustöiden loppuraportti on Elykeskuksen toimesta hyväksytty. Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle samanaikaisesti hallintaoikeuden kanssa.

**MUUT EHDOT**

1

Kaupan kohdetta rasittaa seuraavat vuokra- tai muut sopimukset:

Röykän Kiinteistöhuolto Oy:lla (0714334-6) on oikeus käyttää alueella olevaa huoltohallia suullisen huoltosopimuksen voimassaolon aikana. Huoltosopimus on Myyjän toimesta irtisanottu tällä päivämäärällä.

Huoneenvuokrasopimuksilla on vuokrattu 22 asuinhuoneistoa ja 9 autopaikkaa. Ostaja on tietoinen edellä mainittujen vuokrasopimusten ehdoista ja hyväksyy ne. Tämän kauppakirjan allekirjoituksin sopimukset siirtyvät Myyjältä Ostajalle.

Ostaja saa hyväkseen vuokrasopimusten mukaiset vuokratuotot omistusoikeuden siirtymisen jälkeen seuraavaksi maksettavaksi erääntyvistä vuokraeristä alkaen. Myyjä sitoutuu tarvittaessa tilittämään omistusoikeuden siirtymisen jälkeen vastaanottamansa vuokranmaksut Ostajalle viivytyksettä virheen havaitsemisen jälkeen.

Vuokrasopimukset ovat osa jäljempänä kohdassa 2 mainittua sähköistä ainestoa, jonka Ostaja kuittaa vastaan ottaneensa.

Myyjä sitoutuu ilmoittamaan edellä mainituille vuokralaisille kaupan kohteen omistuksen ja hallinnan siirtyneen Ostajalle. Ostaja sitoutuu ja toimittamaan uudet maksutiedot vuokralaisille viipymättä omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Kaupan kohde myydään kiinnityksistä ja muista kun edellä mainituista rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana.

- 2 Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vastaa kiinteistöistä kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostaja tämän jälkeiseltä ajalta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

- 3 Ostaja on tutustunut kauppakirjan liitteessä 2 mainittuihin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin haluamassaan laajuudessa. Ostaja kuittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksella vastaanottaneensa nämä liitteessä 2 mainitut asiakirjat sähköisinä.

- 4 Myyjä ilmoittaa, että kiinteistöjen alueella sijaitsee sairaalan vanha kaatopaikka. Myyjä kunnostaa massanvaihdon kustannuksellaan kaatopaikan ELY-keskukselta haettavan pima-päätöksen mukaisesti. Kunnostus on suoritettu hyväksytysti, kun ELY-keskus hyväksyy työstä laaditun loppuraportin ja Myyjän kunnostusvastuu kaatopaikan osalta päätty.

Mikäli kiinteistöillä ilmenee muuta kuin em. tutkimusraportissa esitettyä maaperän pilaantumista, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli pilaantuminen on tapahtunut ennen kaupantekohetkeä ja korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Valtioneuvoston maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista antaman asetuksen mukaisen alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi (5) vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli toimivaltainen viranomainen kuitenkin myöhemmin edellyttäisi esi. määräävään lakiin perustuen Myyjän puhdistamis- ja kunnostustoimenpiteisiin, vastaa Ostaja näiden velvoitteiden mukaisista toimenpiteistä kustannuksellaan.

Myyjä ei vastaa alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä taikka vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista ja perustuksista.

Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua kiinteistön maaperän puhdistamisesta.

- 5 Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen alueen, rajat ja rakennukset sisätiloineen haluamassa laajuudessa. Ostaja toteaa, että alue rakennuksineen ominaisuuksiltaan vastaa siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 6 Ostaja vakuuttaa noudattaneensa rakennusten tarkastuksessa huolellisuutta.
- Ostaja ottaa kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset vastaan niissä olevineen tarpeistoineen siinä kunnossa kuin ne ostajalle esiteltäessä olivat. Ostaja on tietoinen siitä, että rakennuksien käyttö edellyttää jatkossa peruskorjaus – ja kunnostustoimenpiteitä. Rakennuksiin voi ikänsä, käyttönsä ja rakennusaikaisen rakennustavan vuoksi sisältyä piileviä virheitä, joita ei tarkastuksissa ole huomattu. Ostaja on ottanut nämä riskit huomioon kauppahinnassa, eikä luovutuksen jälkeen tule esittämään Myyjälle rakennusten kuntoon liittyviä vaatimuksia.
- 7 Sähkö- ja viemäri liittymäsopimus, sekä muut kiinteistöön liittyvät liittymät siirtyvät Ostajalle vastikkeetta tällä kauppakirjalla. Ostaja vastaa liittymämaksuista ja käyttömaksuista kaupantekoajankohdasta lähtien ja tekee tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa myös niiden liittymis- ja käyttömaksuista. Ostaja sitoutuu noudattamaan liittymien kaikkia sopimusehtoja. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa Ostaja.
- 8 Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä XXkuun XX. päivänä 2022

Helsingin kaupunki

X  
tiimipäällikkö, sopimukset ja toiminnanohjaus

OSTAJA

- LIITTEET 1. Liitekartta NA51/22018  
2. Luettelo sähköisistä liitteistä

#### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että X myyjän, Helsingin kaupungin puolesta tontit – yksikön päällikön valtuuttamana sekä XX valtuuttamana ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä XXkuun XX. päivänä 2022

**KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT**

Kartta n:o  
1:5000 / A4 NA51/22018

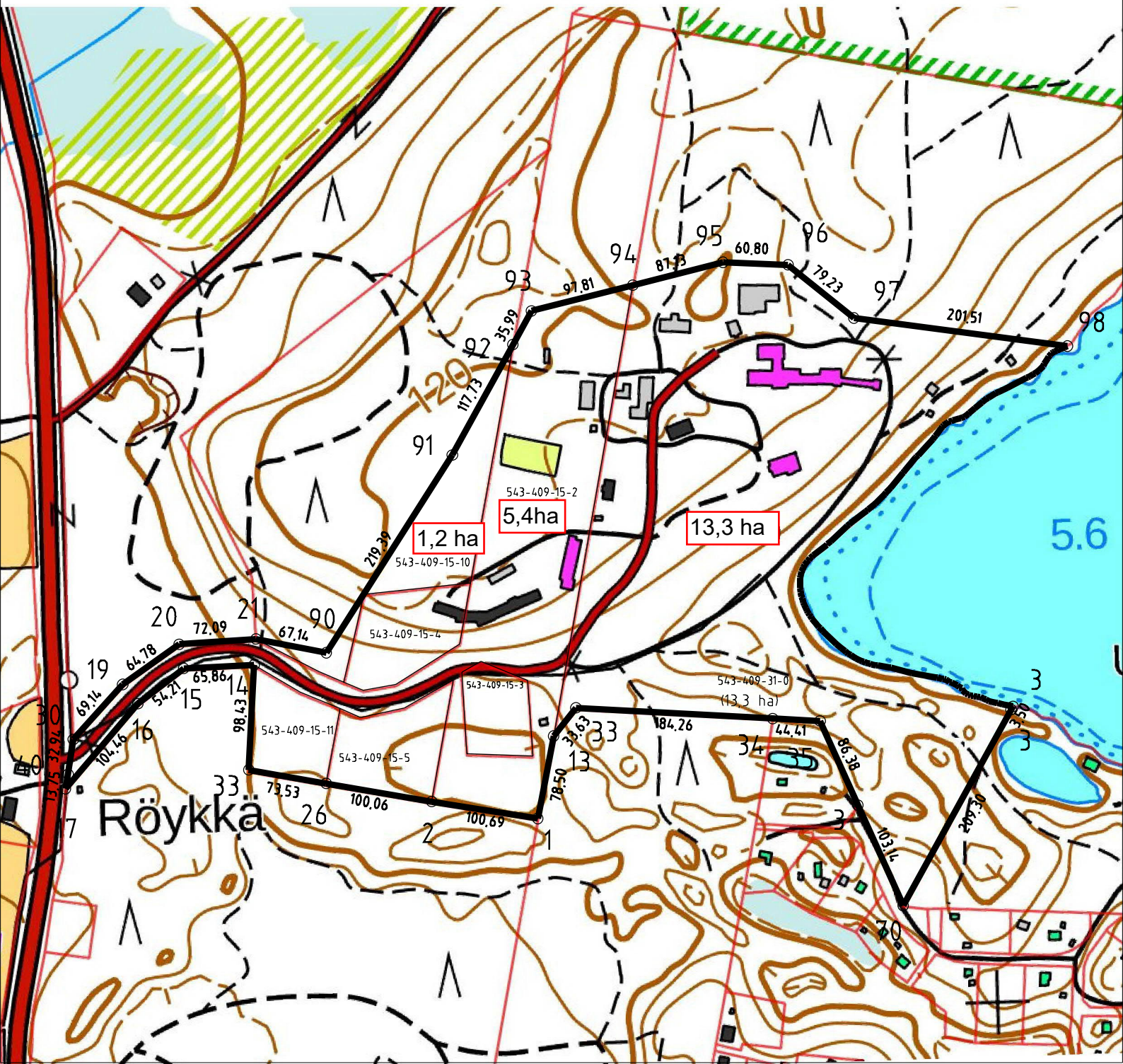
Kunta Kaupunginosa  
Nurmijärvi Röykkä

Kortteli Laskija: Karttalehti:  
MRu

Helsingin kaupunki luovuttaa ostajalle yhteensä noin 22,9 ha suuruisen alueen:  
- Kiinteistöt 543-409-15-3, 543-409-15-4, 543-409-15-5, 543-409-15-11 sekä 543-409-15-2 noin 5,4 ha, 543-409-15-10 noin 1,2 ha, 543-409-31-0 noin 13,3 ha.



Helsingissä 14.3.2022





TIETOPANKIN INDEKSI	RÖYKÄN SAIRAALA	PÄIVÄMÄÄRÄ
<b>1. Myyntiesite</b>		
1. Myyntiesite	Myyntiesite Røykän sairaala.pdf	15.12.2021
<b>2. Kiinteistörekisterit</b>		
2. Kiinteistörekisterit	Kiinteistörekisteriote_543-404-31-0.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Kiinteistörekisteriote_543-409-15-10.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Kiinteistörekisteriote_543-409-15-11.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Kiinteistörekisteriote_543-409-15-2.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Kiinteistörekisteriote_543-409-15-3.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Kiinteistörekisteriote_543-409-15-4.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Kiinteistörekisteriote_543-409-15-5.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Kiinteistörekisteriote_543-409-15-9.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Lainhuutotodistus_543-404-31-0.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Lainhuutotodistus_543-409-15-10.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Lainhuutotodistus_543-409-15-11.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Lainhuutotodistus_543-409-15-2.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Lainhuutotodistus_543-409-15-3.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Lainhuutotodistus_543-409-15-4.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Lainhuutotodistus_543-409-15-5.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Lainhuutotodistus_543-409-15-9.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Rasitustiedot_543-404-31-0.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Rasitustiedot_543-409-15-10.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Rasitustiedot_543-409-15-11.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Rasitustiedot_543-409-15-2.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Rasitustiedot_543-409-15-3.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Rasitustiedot_543-409-15-4.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Rasitustiedot_543-409-15-5.pdf	15.12.2021
2. Kiinteistörekisterit	Rasitustiedot_543-409-15-9.pdf	15.12.2021
<b>3. Raportit</b>		
3. Raportit	150610, Alueputkistojen tutkimusraportti liitteineen.pdf	15.12.2021

3. Raportit	150610, Kuntoarvioraportti, rakennukset 3 ja 5.pdf	15.12.2021
3. Raportit	150610, Kuntoarvioraportti, rakennus 2.pdf	15.12.2021
3. Raportit	150618, Kuntoarvioraportti, rakennus 24.pdf	15.12.2021
3. Raportit	150623, Kuntoarvioraportti, rakennukset 20 ja 22.pdf	15.12.2021
3. Raportit	150726, Kuntoarvioraportti liitteineen, Päärakennus.pdf	15.12.2021
3. Raportit	150820, Kuntoarvioraportti liitteineen, Tekniset rakennukset.pdf	15.12.2021
3. Raportit	211129, Kuntoarvioraportti (RAK 20,22)_EN.pdf	15.12.2021
3. Raportit	211129, Kuntoarvioraportti (rakennus 11, 7 ja 12)_EN.pdf	15.12.2021
3. Raportit	211129, Kuntoarvioraportti päärakennus_EN.pdf	15.12.2021
3. Raportit	211129, Kuntoarvioraportti RAK 2_EN.pdf	15.12.2021
3. Raportit	211129, Kuntoarvioraportti RAK3 ja 5_EN.pdf	15.12.2021
3. Raportit	211129, Kuntoarvioraportti RAK4_EN.pdf	15.12.2021
3. Raportit	211129, Kuntoarvioraportti, (RAK 24)_EN.pdf	15.12.2021
3. Raportit	energiatodistus-12728-fi Röykän sairaala rakennus 1.pdf	15.12.2021
3. Raportit	energiatodistus-12904-fi Röykän sairaala rakennus 5.pdf	15.12.2021
3. Raportit	energiatodistus-12926-fi rakennus 22.pdf	15.12.2021
3. Raportit	energiatodistus-13004-fi Rakennus 2.pdf	15.12.2021
3. Raportit	IV-Kartoitus Röykän sairaala yhteenveto.pdf.pdf	15.12.2021
3. Raportit	IV-Tarkastus lettovilla ja kipinä.ppt.pdf	15.12.2021
3. Raportit	IV-Tarkastus Sairaalarakennus.ppt.pdf	15.12.2021
3. Raportit	Maaperätutkimukset Röykan entinen sairaala_TR_28092007.pdf	15.12.2021
3. Raportit	Röykkä _jätetäyttö.pdf	15.12.2021
<b>4. Rakennukset</b>		
4. Rakennukset	Ely-keskuksen Natura-alue ehdotus Säöksjärvi.pdf	15.12.2021
4. Rakennukset	Rakennus-_ja_huoneistorekisteriote.pdf	15.12.2021
4. Rakennukset	Rakennusten suojelutavoitteet Röykän sairaala.pdf	15.12.2021
4. Rakennukset	Röykän sairaala Rakennushistoriallinen selvitys.pdf	15.12.2021
4. Rakennukset	Röykän sairaala Rakennusperintöselvitys.pdf	15.12.2021
<b>5. Vuokraus</b>		
5. Vuokraus	Vuokratut kohteet ja vuokramäärät.docx	15.12.2021



<b>6. Hoitokulut</b>		
6. Hoitokulut	Hoitokuluraportti summat Helsingin kaupunki.xlsx	15.12.2021
<b>7. Pohjapiirustukset</b>		
7. Pohjapiirustukset	Keittiörakennus pohja.pdf	15.12.2021
7. Pohjapiirustukset	Rak 2 Jugendpuuhuvila 1 krs.pdf	15.12.2021
7. Pohjapiirustukset	Rak 2 Jugendpuuhuvila ullakko.pdf	15.12.2021
7. Pohjapiirustukset	Rak 4 Kipinä pohjat.pdf	15.12.2021
<b>8. Valokuvat</b>		
8. Valokuvat	Ilmakuva 2.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Ilmakuva.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 1 Sairaalarakennus kuva 1.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 1 Sairaalarakennus kuva 2.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 1 Sairaalarakennus kuva 3.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 1 Sairaalarakennus kuva 4.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 1 Sairaalarakennus kuva 5.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 1 Sairaalarakennus sisäkuva 1.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 1 Sairaalarakennus sisäkuva 2.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 1 Sairaalarakennus sisäkuva 3.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 1 Sairaalarakennus sisäkuva 4.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 1 Sairaalarakennus sisäkuva 5.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 11 Lämpökeskus kuva 2.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 11 Lämpökeskus.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 12 Käyttövesipumppaamo.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 13 Rantasauna.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 2 Jugendpuuhuvila kuva 2.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 2 Jugendpuuhuvila.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 20 Saunarakennus.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 22 Asuinkerrostalo kuva 2.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 22 Asuinkerrostalo kuva 3.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 22 Asuinkerrostalo.pdf	15.12.2021

8. Valokuvat	Rak 24 Keittiörakennus kuva 2.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 24 Keittiörakennus.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 3 Vanha postitalo.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 4 Puuhuvila (Kipinä) kuva 2.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 4 Puuhuvila (Kipinä).pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 5 Asuntolarakennus kuva 2.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 5 Asuntolarakennus.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Rak 7 Huoltohalli.pdf	15.12.2021
8. Valokuvat	Sääksjärvi laituri.pdf	15.12.2021
<b>9. Tietopankki</b>		
9. Tietopankki	Tietopankin indeksi Röykän sairaala.pdf	15.12.2021