

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Kaupunginhallitus ____ . ____2025 § ____
ROIDno-2018-2082

Sopijapuolet

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7
PL 8216
96101 ROVANIEMI

Y-1978283-1

jäljempänä ”Kaupunki”

Asunto Oy Rovaniemen Konttisenpuisto
c/o Retta Isännöinti Oy
Rovakatu 36
96200 Rovaniemi

Y-1639762-0

jäljempänä ”Maanomistaja”

Sopimuksen kohde

Rovaniemen kaupungin 1. kaupunginosan 38 korttelissa oleva hyväksytyn tonttijaon mukainen kiinteistö 698-1-38-7. Sopimusalueen pinta-ala on 3613 m². Jäljempänä tässä sopimuksessa myös ”Sopimusalue”

Sopimusalue ja asemakaavaehdotus on esitetty tämän sopimuksen liitekartassa.

Sopimuksen tausta ja kaavoitustilanne

Asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan hakemuksesta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 12.11.2012 hyväksytty Rovaniemen keskustan osayleiskaavassa (PY/s). Konttisenkadun alue on osoitettu osaksi VP aluetta.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 5.6.1975 lainvoiman saanut asemakaava, jossa sopimusalue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten (YH). Konttisenkadun alue on merkitty katualueena.

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistajat sopivat alueidenkäyttölain 12 a luvun ja kaupunginvaltuuston hyväksymien maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavan muutosehdotuksen nro 698 2018-19 Maanomistajien osuudesta kaavamuuotosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin.

Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti maankäyttösopimuskorvaus tullaan

käyttämään täysimääräisesti asemakaava-alueen tai siihen toiminnallisesti liittyvän alueen kunnallistekniikan rakentamiseen.

Sopimusehdot

1. Kunnallistekniikan järjestäminen

1.1 Hulevedet

Maanomistajat vastaavat kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Jos hulevesiä ei voida hoitaa kiinteistöllä, kiinteistön tulee liittyä kaupungin hulevesijärjestelmään sen mukaan kuin siitä yleisesti säädetään.

1.2 Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Sopimusalueella sijaitsevien putkien ja johtojen kaikista siirto- ja poistokustannuksista vastaavat Maanomistajat kustannuksellaan, mikäli Maanomistajan rakennushanke edellyttää putkien tai johtojen siirtämistä tai poistamista. Kaupunki ei osallistu mahdollisiin siirtokustannuksiin.

1.3 Pysäköinnin järjestäminen

Maanomistajat ovat velvollisia järjestämään uuden asemakaavan vaatimat pysäköintipaikat asemakaavassa näille osoitetuille alueille ja kaavan osoittamalla toteutustavalla.

2. Maankäyttösopimuskorvaus ja sen maksaminen

Maankäyttösopimuskorvauksena Maanomistaja osallistuu asemakaavan muutoksen nro 698 2018.19 rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin, maksamalla Kaupungille (**yhdeksänkymmentäkaksituhattakuusisataa (92.600,00)** euroa.

Maksuaikataulu:

1. erä (10 % korvauksesta), **9.261** euroa eräännyy maksettavaksi 90 päivän kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.
2. erä (40% korvauksesta), **37.044** euroa eräännyy maksettavaksi viiden vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.
3. erä (50 % korvauksesta), **46.305** euroa eräännyy seitsemän vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

Kaupunki perii jäljellä olevien maksuerien laskutusten yhteydessä 2 %:n vuotuisen koron alkaen kahden vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisun, päätöksen nro 57/2004 mukaan maankäyttösopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1 §:ssä tarkoittamalla tavalla, joten korvauksesta ei suoriteta arvonlisäveroa.

Mikäli sopimuksen kohteena oleva tontti kokonaisuudessaan myydään kolmannelle, ennen edellä mainittuja päivämääriä, eräännyy korvaus kokonaisuudessaan maksettavaksi, ellei

osapuolten kesken ole muuta kirjallisesti sovittu, 30 päivän kuluessa siitä, kun tontin omistus- tai hallintaoikeus kauppakirjan mukaan siirtyy uudelle omistajalle.

Maankäyttösopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Maankäyttösopimuskorvaus ei sisällä kaavoitusmaksua.

3. Kiinteistökaupan esisopimus

Myyjä:	Rovaniemen kaupunki	Y-1978283-1
Ostaja	Asunto Oy Rovaniemen Konttisenpuisto	Y-1639762-0
Kaupan kohde:	Noin 581 m ² määräala rekisteröidystä yleisestä alueesta 698-1-9901-0. Määräala on osa asemakaavaehdotuksessa 698 2018-19 muodostuvaa tonttia. Kartta kaupan kohteesta on liitteenä.	
Kauppahinta:	Kauppahinta on 24 080 euroa.	
Muut ehdot:	Lopullinen kiinteistökauppa tehdään 6 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava 698 2018-19 on kuulutettu voimaan.	
	Kaupunki vastaa kiinteistökaupan esisopimuksen kaupanvahvistajan palkkiosta.	
	Ostaja vastaa lopullisen kiinteistökaupan kaupanvahvistajan palkkiosta, kauppakirjan laatimiskustannuksista sekä kaupan kohteen tonttijaon ja kiinteistönmuodostamisen kustannuksista.	

4. Sopimuksen siirtäminen

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteena olevan kiinteistön, sen osan tai hallintaan oikeuttavat osakkeet kolmannelle, on luovutuskirjaan otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että luovutuksensaaja ottaa vastattavakseen tämän sopimuksen mukaiset korvaukset ja muut velvoitteet.

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan kiinteistön luovutuksesta tai muusta korvauserän eräännyttävästä tapahtumasta viipymättä kirjallisesti Rovaniemen kaupungin Paikkatieto- ja tonttipalvelut yksikölle.

Maanomistaja vastaa viime kädessä tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes se on todistettavasti osoittanut kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle.

5. Sopimuksen päättymisen

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteensa täyttämisestä ja ovat allekirjoittaneet sopimuksen päättämistä koskevan asiakirjan.

6. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Sopimus tulee voimaan sopijapuolia sitovaksi, kun Kaupungin toimivaltaisen viranomaisen Sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja sopijapuolien kelpoisuuden omaavat edustajat ovat allekirjoittaneet Sopimuksen.

Mikäli asemakaavan muutos nro 698 2018-19 ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimuksen jatkamisesta tai sen päättämisestä.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet Sopimuksen tulkinnasta, joita sopijapuolet eivät neuvotteluissa pysty ratkaisemaan, ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

8. Allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kolmena (3) samansanaisena kappaleena, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Rovaniemellä päivänä kuuta 2025.

Rovaniemen kaupunki

Asunto Oy Rovaniemen Konttisenpuisto

Kaupanvahvistajan todistus

ASEMAKAAVAN MUUTOS

