



Luonnos

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

kaupunginhallitus __.4.2025 § ____
ROIDno-2025-341

1. Kaupan osapuolet

Myyjä	Napapiirin Kuljetus Oy Marttiinintie 10 96300 ROVANIEMI. Jäljempänä ”Myyjä”	y-0195373-5
Ostaja	Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7, PL 8216 96101 ROVANIEMI jäljempänä ”Kaupunki”	y-1978283-1

2. Kaupan kohteet

Myyjä luovuttaa Rovaniemen kaupungille seuraavat kiinteistöt, joiden pinta-ala on yhteensä n. 91 ha.

- a) kiinteistö 698-406-12-71, VEIKKOLA, jonka pinta-ala on n 15,0 ha,
- b) kiinteistö 698-406-101-11, RAIJANMAA, jonka pinta-ala on n. 3,6 ha,
- c) Kiinteistö 698-406-101-4, MURSKA, jonka pinta-ala on n. 4,6 ha,
- d) Kiinteistö 698-406-100-8, ALAPÄÄ, jonka pinta-ala on n. 4,4 ha,
- e) Kiinteistö 698-406-100-6, YLÄPÄÄ, jonka pinta-ala on n. 3,6 ha,
- f) Kiinteistö 698-406-100-4, PAAVONMAA, jonka pinta-ala on n. 1,5 ha,
- g) Kiinteistö 698-406-8-80, MURSKANKULJETUS, jonka pinta-ala on n. 0,5 ha,
- h) Kiinteistö 698-406-8-67, EETUNMAA, jonka pinta-ala on n. 3,2 ha,
- i) Kiinteistö 698-406-8-129, KARILA, jonka pinta-ala on n. 3,5 ha,
- j) Kiinteistö 698-406-8-122, Arvonmaa, jonka pinta-ala on n. 4,0 ha,
- k) Kiinteistö 698-406-8-121, ERKINMAA, jonka pinta-ala on n. 9,4 ha,
- l) Kiinteistö 698-406-8-120, Rovamonttu, jonka pinta-ala on n. 3,4 ha,
- m) Kiinteistö 698-406-8-102, MUSTOSEN MÄKI, jonka pinta-ala on n. 5,4 ha,
- n) Kiinteistö 698-406-8-51, NAPAPIIRIN SORA, jonka pinta-ala on n. 6,2 ha,
- o) Kiinteistö 698-406-100-17, KUORIKKIMAA, jonka pinta-ala on n. 9,9 ha,
- p) Kiinteistö 698-406-8-79, Sorakuljetus, jonka pinta-ala on n. 5,0 ha,
- q) Kiinteistö 698-406-8-47, HERRANEN, jonka pinta-ala on n. 7,5 ha.

Kiinteistöllä 698-406-8-47 sijaitsee n. 270 kem2 suuruinen hallirakennus sekä n. 40 kem2 suuruinen parakki.

3. Kauppahinta ja sen maksaminen

3.1 Kauppahinta

Kauppahinta on **yhteensä 475.000** euroa. Kauppahinnasta 38.700 euroa kohdistuu alueella oleviin jalostettuihin maa-aineksiin.

Kauppahinta ei ole kiinteistöjen eikä rakennuksien pinta-alaan perustuva.

3.2 Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan myyjän osoittamalle tilille 14 päivän kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

3.3 Lopullisen kiinteistökaupan tekeminen

Lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun kaupungin myyntipäätös on lainvoimainen sekä sen jälkeen, kun aluetta koskevan päättyneen maa-ainesten ottoluvan mukaiset velvoitteet on suoritettu hyväksytysti.

Kaupan muut ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus- ja hallintaoikeus kaupankohteeseen siirtyy ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Rakennukset ja niiden kunto

Ostaja on tutustunut Kaupan kohteeseen ja sillä oleviin rakennuksiin haluamassaan laajuudessa. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä annettuja tietoja.

Ostaja hyväksyy kiinteistöt ja rakennukset siinä kunnossa ja niine varusteineen kuin ne ovat kaupantekohetkellä. Ostajan tarkoituksena on purkaa rakennukset ja kaavoittaa alue uuteen käyttötarkoitukseen. Rakennukset myydään purkukuntoisena.

3. Kunnallistekniset liittymät

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla olemassa oleviin liittymäsopimuksiin (sähkö, vesi- ja lämpö) perustuvat oikeutensa ostajille ilman eri korvausta.

Nämä oikeudet siirtyvät samalla hetkellä, kun kaupankohteen hallinta siirtyy. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta asianomaisille laitoksille.

4. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteisiin kohdistuu kiinnityksiä. Myyjä vastaa kiinnitysten purkamisesta kustannuksellaan.

5. Rasitteet ja rasitukset

Kaupan kohteisiin ei kohdistu muita rasitteita tai rasituksia kuin kaupantekopäivänä päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät.

6. Verot, maksut ja vastuu vahingosta

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle.

Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja maksaa kauppaan liittyvät lainhuudatuskustannukset. Ostaja maksaa kauppakirjan laatimiskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkion.

7. Kohteeseen tutustuminen

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajille kaikki tiedossaan olleet kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupankohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupantekopäivänä päivättyihin kiinteistöä koskeviin lainhuutotodistukseen, rasiustodistukseen ja kiinteistörekisteriotteeseen.

Ostaja on tutustunut voimassa oleviin maa-aineslain mukaisiin lupapäätöksiin 678/2017 ja 710/2020. Lupien mukaiset velvoitteet siirtyvät Ostajalle. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Alueella on päättäneitä ja maisemoimattomia maa-aineslupa-alueita. Otto-alueilla on myös kohtia, joissa pohjavesi voi tulla pintaan. Alueet tulee korjata ja esittää korjatun alueen maanpinnan korko.

Myyjä vastaa päättäneiden maa-aineslupien keskeneräisistä velvoitteista maisemointisuunnitelman mukaisesti ja pyytää valvovalta viranomaiselta lupia koskevan lopputarkastuksen. Velvoitteet tulee hoitaa 2025 vuoden aikana.

8. Maaperän pilaantuminen

Myyjän tiedossa ei ole sellaisia seikkoja, joiden perusteella kohteen maaperän pilaantumista olisi syytä epäillä.

Ostaja hyväksyy tämän ympäristösuojelulain 139 §:n mukaisena ilmoituksena.

Mikäli kaupan kohteessa kuitenkin ilmenisi pilaantumista, mikä edellyttää kunnostustoimenpiteitä, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista, sikäli kuin pilaantuminen on peräisin ennen kiinteistön omistus- ja hallintaoikeuden siirtoa. Selvyyden vuoksi todetaan, että ylimääräisillä kustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä maaperän puhdistamisesta aiheutuvia kustannuksia, joita ei olisi aiheutunut, mikäli maaperä ja/tai pohjavesi ei olisi pilaantunut. Pilaantunut maaperä puhdistetaan ympäristöviranomaisen antaman ohjeen, päätöksen tai luvan mukaisesti ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla ja muissakin tapauksissa mahdollisimman edullisin kustannuksin.

Työn tekemisestä ja kustannusten jakamisesta on sovittava erikseen ennen töiden käynnistämistä.

Edellä mainittu vastuu ylimääräisistä lisäkustannuksista päättyy, kun alueelle kaavoitettava asemakaavan mukainen tontti/tontin osa on rakentunut ja tontille/tontinosalle rakennettu kohde on otettu käyttöön.

9. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä myyjälle siirtyy alueella olevia jalostettuja maa-aineksia n. 36.340 tn.

Tämän kaupan yhteydessä ei ole luovutettu muuta irtaimistoa.

10. Lupalain mukainen vakuutus sekä ostajan vakuutus pakotteista

Ostaja ilmoittaa, että ostaja ei ole eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (29.3.2019/470) 1 §:n mukainen luovutuksensaaja, joka tarvitsee kaupalle ko. lain mukaan luvan. Ostajan myyjälle toimittamat tiedot ostajasta, ostajan omistustahoista ja määräysvaltaa käyttävistä tahoista ovat oikeat ja paikkansa pitävät eikä ostajaan / ostajan omistajatahoon / ostajan määräysvaltaa käyttävään tahoon kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita. Ostaja vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho rahoita kauppaa ja ettei kaupan kohde myöskään tämän kaupan johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesäätelyn vastaisesti.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset vaihtokirjan tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvauskysymykset ratkaisee ensimmäisenä oikeusasteena Lapin käräjäoikeus.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Rovaniemellä ____ . päivänä _____ kuuta 2025

Rovaniemen kaupungin puolesta.

Pertti Onkalo
Toimialajohtaja

Jukka Björkbacka
maankäyttöinsinööri

Napapiirin Kuljetus Oy:n puolesta

Jyri Kuivala
Toimitusjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Rovaniemen kaupunki edustajinaan toimialajohtaja Pertti Onkalo ja maankäyttöinsinööri Jukka Björkbacka sekä Napapiirin Kuljetus Oy:n puolesta toimitusjohtaja Jyri Kuivala, ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa.

Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Rovaniemellä ____ . päivänä _____ kuuta 2025