

# KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Kaupunginhallitus 24.4.2023 § \_\_\_\_  
ROIDno-2019-3684

## 1. Luovutuksen osapuolet

Luovutuksen antaja Rovaniemen kaupunki Y-1978283-1  
Hallituskatu 7  
96101 Rovaniemi

Luovutuksen saaja Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy Y-2729027-1  
Ainonkatu 1  
96200 Rovaniemi

## 2. Luovutuksen tausta

Kaupunki ja Rovaniemen Markkinakiinteistöt Oy Rovaniemen Kaupunkikiinteistöjen omistajana ovat sopineet 30.9.2022 Y-tonttia 698-6-618-1 koskevan maanvuokrasopimuksen purkamisesta ja siihen liittyvistä velvoitteista, korvauksista ja korvauksen suorittamisesta sekä tontilla sijaitsevan Vaaranlammen koulurakennuksen luovutuksesta Rovaniemen kaupungille. Rakennuksen omistusoikeus siirtyy erillisellä luovutuksella Rovaniemen kaupungille. Rakennuksen arvo perustuu ulkopuoliseen arvioon rakennuksen teknisestä nykyarvosta josta luovutuksen laskennallinen arvo on 60 % eli 1.440.000 euroa.

Kohdan 3 ”Luovutuksen kohteet” mukaiset asemakaavan mukaiset tontit luovutetaan tällä luovutuskirjalla Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:lle.

Kohdan 4.7 Irtain omaisuus/rakennukset mukainen rakennus LPA-tontilla 698-1-20-17 luovutetaan tällä luovutuskirjalla Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:lle. Voimassa olevat pysäköintisopimukset siirtyvät Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:lle. LPA -tontti vuokrataan erillisellä maanvuokrasopimuksella Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:lle. Vuokran perusteena käytetään ulkopuoliseen arvioon perustuvaa vuosivuokraa 2.500 €/vuosi (indeksi 2161/2022).

Lisäksi erillisellä kiinteistökaupan esisopimuksella sovitaan n. 4.570 m<sup>2</sup> suuruisen Liikerakennusten tontin (K) 698-2-70-2 osan luovuttamisesta Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:lle. Alueella on käynnistetty asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on alentaa tontin rakennusoikeutta alueelle toteutettavan McDonald's ravintolan sekä tontin loppuosalle mahdollisesti toteutettavan liike- ja toimistorakennuksen tarvitseman rakennusoikeuden mukaiseksi.

Esisopimuksessa kohteen arvoksi muodostuu 184,51 €/kem<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksessa tavoitteena on luovutettavalle tontinosalle saada n. 3100 kem<sup>2</sup> rakennusoikeutta, jonka perusteella kiinteistökaupan esisopimuksessa alustavaksi kauppahinnaksi muodostuu 573.710,87 euroa. Mikäli asemakaavamuutoksella muodostuvan tontin

rakennusoikeuteen perustuva arvo eroaa kaavan vahvistuttua merkittävästi edellä mainitusta osapuolel sopivat tarvittavasta väliarahasta.

Luovutus aiheuttaa tarpeen päivittää myös Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy -konsernin ja Rovaniemen kaupungin välistä yleispanntaussitoumusta. Yleispanntaussitoumuksen käsittelee Rovaniemen kaupunginvaltuusto erikseen.

### 3. Luovutuksen kohteet

1) Kiinteistötunnus: 698-8-8012-8  
Pinta-ala 18769 m<sup>2</sup>  
Kaavamerkintä: TV, teollisuus ja varastorakennusten korttelialue  
Kohteen kauppahinta (12,49 €/m<sup>2</sup> x 18.769 m<sup>2</sup>) 234.424,82 euroa  
Kaupankohteen osoite: Mäntyvaarantie 1, 96100 Rovaniemi

Rovaniemen Markkinakiinteistöt Oy hallinnoi tonttia maanvuokrasopimuksella. Tontilla sijaitseva rakennus on vuokralaisen omistuksessa.

Tämän luovutuskirjan luovutuksen saaja Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy on kohteen 3.1 maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokralaisen Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy konsernin kokonaan omistama tytäryhtiö.

Tonttia koskeva voimassa oleva Maanvuokrasopimus siirtyy luovutuksen saajalle.

2) Kiinteistötunnus 698-8-8012-9  
Pinta-ala 18564 m<sup>2</sup>  
Kaavamerkintä TV, teollisuus ja varastorakennusten korttelialue  
Kohteen kauppahinta (12,49 €/m<sup>2</sup> x 18.564 m<sup>2</sup>) 231.864,31 euroa  
Kaupankohteen osoite: Varikkotie 8, 96100 Rovaniemi

Rovaniemen Markkinakiinteistöt Oy hallinnoi tonttia maanvuokrasopimuksella. Tontti on rakentamaton.

Tämän luovutuskirjan luovutuksen saaja Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy on kohteen 3.1 maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokralaisen Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy konsernin kokonaan omistama tytäryhtiö.

Tonttia koskeva voimassa oleva Maanvuokrasopimus siirtyy luovutuksen saajalle.

### 3. Kauppahinta ja sen maksaminen

#### 3.1. Kauppahinta

Kaupungin tällä luovutuskirjalla luovuttaminen kiinteistöjen kauppahinta on yhteensä **466.289,13** euroa kohtien 3.1 ja 3.2 mukaisesti.

#### 3.3. Omistus- ja hallintaoikeuden oikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus luovutuksen kohteisiin siirtyy luovutuksen saajalle, kun tämä luovutuskirja on allekirjoitettu ja Rovaniemen kaupunginhallituksen asiaa koskeva päätös **x.x.2023 § xxx** on lainvoimainen.

#### 4. Muut kaupan ehdot

##### Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupankohteeseen nro 1 kohdistuu erityisoikeuden kirjaus tunnuksella 698-8-8012-2-L1. Kiinteistöön ei ole vahvistettu muita kiinteistökiinnityksiä.

Kaupankohteeseen nro 2 kohdistuu erityisoikeuden kirjaus tunnuksella 698-8-8012-2-L1. Kiinteistöön ei ole vahvistettu muita kiinteistökiinnityksiä.

##### 4.2 Kunnallistekniset liittymät

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

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

##### 4.3. Rasitukset ja rasitteet

Luovutuksen kohteet luovutetaan velkakiinnityksistä vapaana. Luovutuksen kohteet luovutetaan vapaina muista rasitteista ja rasituksista kuin tässä luovutuskirjassakirjassa ja sen liitteissä todetut rasitteet ja rasitukset.

##### 4.4. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Luovutuksen kohteisiin kohdistuvista veroista ja maksuista vastaa kaupunki xx.x.2023 saakka siltä osin kuin ne perustuvat aikaan ennen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä ja Luovutuksen saaja omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeiseltä ajalta xx.x.2023 alkaen.

##### 4.5 Vuokrasopimukset

1) Tontti 698-6-618-1 , Vaaranlammen koulu  
Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n hallinnassa oleva vuokraoikeus (tunnus xx) päätetään tämän luovutuskirjan allekirjoituksilla.

Kaupunki hakee vuokraoikeuden kirjauksen poistamisen ja kuolettaa hallussaan olevat panttikirjat. (yleispanttaussopimus)

2) Tontti 698-1-20-17, Inapolun pysäköintilaitos  
Rovaniemen kaupunki vuokraa kiinteistön 1-20-17 erillisellä maanvuokrasopimuksella Rovaniemen Markkinakiinteistölle.

##### 4.6 Kiinteistökaupan esisopimus

Määräalasta tontista 698-2-70-2 laaditaan erillinen kiinteistökaupan esisopimus, jolla sovitaan alueen luovutuksesta ja luovutusperiaatteista. Alueella on käynnistetty asemakaavan muutos.

##### 4.6 Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kaupan kohteelle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Ostaja

vakuuttaa kaupan kohteen tarvittaessa omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien. Myyjä ei ole vakuuttanut kaupan kohdetta.

#### **4.7. Irtain omaisuus /Rakennukset**

LPA-tontilla 698-1-20-17 sijaitseva pysäköintilaitoksen rakennus luovutetaan Rovaniemen kaupunkikiinteistöt Oy tämän luovutuskirjan allekirjoituksilla. Voimassa olevat pysäköintisopimukset siirtyvät Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:lle.

Pysäköintilaitoksen arvo on ulkopuoliseen arvioon perustuen 400.000 euroa.

#### **4.8. Maaperä**

1) 698-8-8012-8

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

2) 698-8-8012-9

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

3) 698-2-70-2 tontin osa

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisessa kohteessa tontin 698-2-70-2 osalla on toteutettu maaperän kunnostaminen vuonna 20xx. Ostaja on saanut tiedokseen kunnostamiseen liittyvän loppuraportin sekä ympäristöviranomaisen päätöksen.

Luovutuksen saaja hyväksyy tämän ympäristösuojelulain 139 §:n mukaisena ilmoituksena.

Mikäli luovutuksen kohteena olevilla kiinteistöillä kuitenkin ilmeni pilaantumista, mikä edellyttää kunnostustoimenpiteitä, vastaa Rovaniemen kaupunki maaperän puhdistamisesta ja kunnostamisesta aiheutuvista kustannuksista ympäristösuojelulain ja 2023 voimassa olevan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen vaatimaan tasoon, sikäli kuin pilaantuminen on peräisin ennen kiinteistön omistus- ja hallinta-oikeuden siirtoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, pilaantunut maaperä puhdistetaan ympäristöviranomaisen antaman ohjeen, päätöksen tai luvan mukaisesti ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla ja muissakin tapauksissa mahdollisimman edullisin kustannuksin.

#### **4.9. Luovutuksen saajan saamat tiedot kohteista**

Rovaniemen kaupunki vakuuttaa kertoneensa luovutuksen saajalle kaikki tiedossaan olleet luovutuksen kohteista koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen luovutusta tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen luovutuksen päättämistä vaikuttaa luovutuksen saajan ratkaisuihin.

Luovutuksen saaja on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista tutustunut seuraaviin luovutuksen kohteita koskeviin asiakirjoihin:

Kiinteistörekisteriote  
Lainhuutotodistus  
Kaavaote

#### **4.10. Lainhuuto ja varainsiirtovero**

Luovutuksen saaja vastaa lainhuudatuskustannuksista. Luovutuksen saaja on tietoinen siitä, että lainhuuto on haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Mikäli lainhuuto haetaan myöhässä, seuraa siitä veronkorotus.

Luovutuksen saaja vastaa luovutuksesta aiheutuvasta varainsiirtoverosta ja kaupanvahvistajan palkkiosta.

#### **4.12. Veroseuraamukset**

Luovutuksen osapuolet ovat tietoisia luovutukseen mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

#### **4.13. Lupalain mukainen vakuutus sekä luovutuksen saajan vakuutus pakotteista**

Luovutuksen saaja ilmoittaa, että ei ole eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (29.3.2019/470) 1 §:n mukainen luovutuksensaaja, joka tarvitsee luovutukselle ko. lain mukaan luvan.

Luovutuksen saajan Rovaniemen kaupungille toimittamat tiedot luovutuksen saajasta, omistustahoista ja määräysvaltaa käyttävistä tahoista ovat oikeat ja paikkansa pitävät eikä luovutuksen saajaan / omistajatahohon / määräysvaltaa käyttävään tahoon kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita.

Luovutuksen saaja vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho rahoita luovutusta ja ettei luovutuksen kohteet myöskään tämän luovutuksen johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesäätelyn vastaisesti.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle.

#### **Allekirjoitukset**

**Rovaniemi \_\_. \_\_. 2023**

**Myyjä** Rovaniemen kaupunki

**Ostaja** Rovaniemen kaupunkikiinteistöt oy

## **Kaupanhahvistajan todistus**

Julkisena kaupanhahvistajana todistan, että X.X ja X.X luovuttajana Rovaniemen kaupungin puolesta ja X.X Rovaniemen kaupunkikiinteistöjen puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

**Rovaniemi \_\_.\_\_.2023**

---

Erja Hirvelä

Lapin maanmittaustoimiston määräämä kaupanhahvistaja

Kaupanhahvistajan tunnus: 402712/102