



KAUPPAKIRJALUONNOS

Kaupunginhallitus xx.xx.2025 § xx
ROIDno-2021-3285

Myyjä	Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7, PL 8216 96101 Rovaniemi	1978283-1
OSTAJA	Suomen valtio edustajanaan Senaatti-kiinteistöt Lintulahdenkatu 5 A 00530 HELSINKI	1503388-4

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**”.

KAUPAN KOHDE

Rovaniemen kaupungin 8. kaupunginosan korttelin 8156 tontti 7. Tontin pinta-ala on 70 652 m². Kohteen kiinteistötunnus on 698-8-8156-7.

Tontti on rakentamaton. Tontti kuuluu asemakaavamerkinnältään hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeseen (YH-1). Alueelle voidaan sijoittaa myös rangaistuslaitos.

Tontin rakennusoikeus on merkitty asemakaavassa kahdelle rakennusalueelle seuraavasti:

Lukusarjalla 11500+ahar 5200+rl 7000 merkityn rakennusalan ensimmäinen luku osoittaa sallitun hallinto- ja virastorakennusten kerrosalan, toinen luku autosuoja-, talous- ja huoltotilojen sekä ampumaratatilojen kerrosalan neliömetreinä ja kolmas luku rangaistuslaitoksen kerrosalan neliömetreinä.

Luvulla 3000 merkityllä rakennusalueella luku osoittaa sallitun hallinto- ja virastorakennusten rakennusoikeuden kerrosalan neliömetreinä.

Kartta kaupan kohteesta on liitteenä.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 1 900 000 (miljoonayhdeksänsataatuhatta) euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kaupantekopäivänä Myyjän ilmoittamalle pankkitilille.



2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupunginhallituksen myyntiä koskeva päätös xx.xx.2025 § xx on lainvoimainen. Ostajan hallitus on tehnyt päätöksen kaupan kohteen ostosta §XX, PVM.

3. Verot, maksut ja vastuu vahingosta

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Kaupantekovuoden kiinteistöverosta vastaa kuitenkin Myyjä.

Myyjä ilmoittaa, että kaupan kohteessa ei ole suoritettu sellaisia kiinteistöinvestointeja, joita koskeviin hankintoihin sisältyvän veron vähennystä koskeva arvonlisäverolain mukainen tarkistuskausi olisi vielä kesken.

Ostaja maksaa kauppakirjan laatimiskustannuksen, lohkomiskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkion kaupungin kulloinkin perimän taksan mukaisesti. Kauppakirjan laatiminen 200e, kaupanvahvistajan palkkio 138e sekä tontin lohkonomaksu 2000e yhteensä 2328e laskutetaan erillisellä laskulla. Ostaja maksaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja lainhuudatuskustannukset.

4. Liittymismaksut

Ostaja vastaa liittymismaksuista ja muista vesihuoltolain mukaisista kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista ja maksuista.

5. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6. Irtain

Kauppaan ei sisälly irtainta omaisuutta, eikä irtaimen luovutuksesta ole tehty eri sopimusta.

7. Vuokrasopimukset

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu vuokrasopimuksia.

8. Rasitukset ja rasitteet

Kaupan kohteeseen kohdistuu johtorasite 698-2025-K4.

Kaupan kohde myydään vapaana kiinnityksistä ja muista rasituksista. Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita kuin rasitustodistuksesta tai kiinteistörekisteriotteesta ilmeneviä rasitteita.

Tonttiin asemakaavan muutoksella liitettyllä entisellä Verstaantien katualueella sijaitsee ennen asemakaavan muutosta rakennettu vesi-, viemäri- ja hulevesiverkosto. Ostaja vastaa kustannuksellaan tarpeettomien liittymien, johtojen ym. laitteiden poistosta.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Asemakaavaote ja -määräykset

10. Rakentamisvelvoite

Ostaja vastaa siitä, että kaupan kohteelle rakennetaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, vähintään 6000 krs-m², viiden vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakentamisaikaa. Selvytyden vuoksi todetaan, että mikäli rakentaminen viivästyy Ostajasta riippumattomasta tai kaupungista johtuvasta syystä (esim. rakennuslupakäsittelyn viiveet, rakennusluvasta tai rakennushankkeen hankintamenettelystä tehdyistä valituksista aiheutuvat viiveet), kaupunki on velvollinen pidentämään edellä sanottua rakentamiselle varattua aikaa.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

11. Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii kaupungin osoittamien välttämättömien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien johtojen, muuntajien, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle ja rakennuksiin. Tässä tarkoitettu toimenpiteestä kiinteistön omistajille aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Ostajalla on oikeus perustellusta syystä kieltäytyä edellä sanottujen johtojen ym. sijoittamisesta. Perustelluksi syyksi katsotaan ainakin kiinteistön käytöstä pääpoliisiasemana ja rangaistuslaitoksena aiheutuvat rajoitukset.

12. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Kiinteistön omistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisissa kunnallisissa säännöissä määrätään.

13. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen ennen sopimuskohdassa 10 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, ellei kaupunki anna tähän kirjallista suostumustaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun tontille on rakennettu kohdassa 10. sanotusti vähintään 6000 krs-m² suuruinen rakennus.

Vallintarajoitus ei koske valtion sisäisiä omistusjärjestelyjä.

Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimusehdon, kohdissa 4, 11 ja 12 mainitut sopimusehdot sekä kohdan 14 kolme viimeistä kappaletta uusia omistajia sitovina kaikkiin kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

Ostaja sitoutuu ottamaan kaikki kohdissa 10, 13 ja 14 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana edelleen.

14. Sopimussakot

Mikäli Ostaja laiminlyö edellä sopimuskohdassa 10 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämisen, on se velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona *95 000 euroa (5% kauppahinnasta)* määrääjän kuluttua umpeen ja saman summan jokaiselta seuraavalta vuodelta, kunnes velvoite on täytetty, kuitenkin enintään kaupan kohteesta maksettu kauppahinta 1 900 000 euroa.

Mikäli Ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen ennen sopimuskohdassa 10 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, on se velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona 1 900 000 euroa kertasuorituksena.

Mikäli Ostaja ei täytä kokonaisuudessaan edellä sopimuskohdassa 13 mainittuja sitoumuksia ottaa kohdissa 4, 10, 11, 12, 13 ja 14 mainitut sopimusehdot uusia omistajia sitovina kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, on se velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona 190 000 euroa (10% kauppahinnasta) kertasuorituksena.

Kaupunki voi vapauttaa kiinteistön omistajat joko kokonaan tai osittain tässä sopimuskohdassa tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Mikäli jompikumpi Osapuoli, tai muu kiinteistön myöhempi omistaja/omistajat muutoin rikkovat tämän sopimuksen heitä sitovia ehtoja, on sopimusrikkomukseen syyllistynyt taho velvollinen korvaamaan toiselle Osapuolelle rikkomuksesta aiheutuneen välittömän vahingon.

15. Pilaantuneet maat

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona Myyjä toteaa, että Myyjän tietojen mukaan kaupan kohde on ollut metsätalous- ja virkistysalueuutyyppisessä käytössä. Kaupan kohteella ei ole Myyjän tietojen mukaan ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai olisi saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Kaupan kohteesta ei ole teetetty ympäristötekniisiä selvityksiä ja/tai tutkimuksia. Ostaja vastaa selvitysten / tutkimusten teettämisestä.

Osapuolet sopivat, että Myyjä vastaa mahdollisesta maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista seuraavasti:

Ostaja teettää maaperän puhdistustarpeen arvioinnin. Jos viranomainen edellyttää kaupan kohteen maaperän puhdistamista, korvaa Myyjä Ostajalle tarvittavien lisätutkimusten kohtuulliset kustannukset. Mikäli viranomainen riskiarvion pohjalta edellyttää pilaantuneisuuden kunnostamista, Ostaja vastaa viranomaisten asettaman kunnostustavoitteen edellyttämien kunnostustoimenpiteiden suorittamisesta. Myyjä korvaa Ostajalle pilaantuneen maaperän ja/tai pohjaveden kunnostustoimenpiteistä ja niiden valmistelusta Ostajalle aiheutuneet suorat lisäkustannukset seuraavasti:

-Myyjä ei vastaa tavanomaisen maanrakentamisen kustannuksista, vaan vastaa vain pilaantuneesta maaperästä ja /tai pohjavedestä aiheutuvista lisäkustannuksista normaalin maanrakentamisen kustannuksiin verrattuna;

-Myyjä ei vastaa soveltuvien ohjearvojen alittavien maa-ainesten (eli ns. kynnysarvomaiden) kustannuksista, jos viranomainen ei ole edellyttänyt niitä kunnostettavaksi. Osapuolten tavoitteena on, että viranomaisten edellyttäessä kynnysarvomaita kunnostettaviksi, kynnysarvomaat lähtökohtaisesti hyödynnetään kaupan kohteella;

-Myyjän kustannusvastuulle ei sisällytetä miltään osin sellaisia kustannuksia, jotka olisivat muodostuneet Ostajalle Ostajan hankkeessa ilman maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumistakin.

-Myyjän kustannusvastuun syntymisen ehtona on, että kaikista Myyjän kustannusvastuulle tulevista suoritteista on kirjallisesti etukäteen sovittu Myyjän ja Ostajan välillä.

Ostaja sitoutuu yhteistyöhön Myyjän nimeämän ympäristötekniisen asiantuntijan kanssa ja Myyjä sitoutuu yhteistyöhön Ostajan ympäristötekniisen asiantuntijan, urakoitsijan ja/tai rakennuttajakonsultin kanssa.



16. Jätteet ja jätejakeet

Kiinteistölle sen aikaisemmasta kohdan 15. mukaisesta metsätalous- ja virkistysalueena käytöstä mahdollisesti jääneiden rakenteiden ja irtaimen tavaran poistamisesta vastaa Ostaja.

Kaupan kohteen maaperässä mahdollisesti sijaitsevien muiden kuin edellä tarkoitettujen jätteiden (esim. luvattomat kaatopaikat tai vastaavat jätetäytöt) poistamisesta ja poistoon liittyvistä kustannuksista vastaa kuitenkin Myyjä.

17. Kansainvälisiä pakotteita koskevat vakuutukset

Osapuolten toisilleen toimittamat tiedot Osapuolesta, Osapuolen omistustahoista ja määräysvaltaa käyttävistä tahoista ovat oikeat ja paikkansa pitävät, eikä Osapuoliin kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita. Myyjä vakuuttaa, ettei Ostajan Myyjälle suorittama kauppahinta päädy välittömästi tai välillisesti pakotteiden piirissä olevalla taholle Euroopan Unionin tai YK:n pakotesääntelyn vastaisesti.

18. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet ensiasteena Helsingin käräjäoikeudessa.

19. Allekirjoitukset

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

Aika ja paikka

Allekirjoitukset

Rovaniemen kaupunki

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että (myyjän nimi) luovuttajana ja (ostajan nimi) luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, 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