

# Kiinteistökaupan esisopimus

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

## 1. Osapuolet

Myyjä Rovaniemen kaupunki  
jäljempänä ”Kaupunki”

Ostaja Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy  
jäljempänä ”Ostaja”

## 2. Kaupan kohde

Rovaniemen kaupungin 2. kaupunginosan korttelin 70 tontista 2 muodostuva sitovan tonttijaon mukainen tontti 698-2-70-4, jonka pinta-ala on n 4560 m<sup>2</sup>.

Kartta kaupan kohteesta on liitteenä.

## 3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Kiinteistökaupan esisopimus on osa Kaupungin, Ostajan ja Rovaniemen Markkinakiinteistöt Oy:n välistä sopimusta maanvuokrasopimuksen (laitostunnus 698-6-618-1-L2) purkamisesta. Kaupunki luovuttaa kaupan kohteen ostajalle lopullisella kiinteistökaupalla osana korvausta edellä mainitun vuokraoikeuden purkamisesta.

## 4. Asemakaavan muutos

Alueella on voimassa 23.1.2017 hyväksytty asemakaava. Kaupan kohde kuuluu asemakaavamerkinnältään liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K).

Kaupunki käynnistää kustannuksellaan asemakaavan muutoksen, jossa tavoitteena on saada kaupan kohteelle noin 3100 krs-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

## 5. Kauppahinta

Kauppahinta on 571981 euroa (184,51e/krs-m<sup>2</sup>). Ostaja ei suorita rahallista vastiketta, vaan luovutus on osa kohdan 3. korvausta maanvuokrasopimuksen purkamisesta.

Mikäli kaupan kohteelle asemakaavan muutoksella muodostuva rakennusoikeus poikkeaa yli 15% kohdan 4. tavoitteesta, Kaupunki tai Ostaja suorittaa välirahaa poikkeaman ylittävältä osalta edellä mainitun kerrosneliömetrihinnan mukaisesti.

Mikäli asemakaavan muutos tulee voimaan muutoin olennaisesti toisenlaisena, osapuolet neuvottelevat kauppahinnan muodostumisperusteista ja mahdollisesta välirahasta.

## 6. Lopullinen kiinteistökauppa

Lopullinen kiinteistökauppa tehdään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

## **7. Verot, maksut ja vastuu vahingoista**

Kaupunki vastaa luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja julkisista maksuista ja kiinteistöä kohdanneista vahingoista siltä osin kun niiden peruste on ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä, luovutuksen saaja sen jälkeen.

Kaupunki vastaa kaupan kohteen kiinteistönmuodostamiskustannuksista.

Ostaja maksaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja lainhuudatuskustannukset.

Kaupunki maksaa kauppaan kauppakirjan laatimiskustannuksen ja kaupanvahvistajan palkkion.

## **8. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Kaupan kohde luovutetaan kiinnityksistä vapaana.

## **9. Maaperä**

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 ympäristö-suojelulain 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 ympäristö-viranomaisen antaman ohjeen, päätöksen tai luvan mukaisesti ympäristö-viranomaisten hyväksymällä tavalla ja muissakin tapauksissa mahdollisimman edullisin kustannuksin.

## **10. Ostajien saamat tiedot kaupan kohteesta**

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 lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- Kiinteistörekisteriote
- Lainhuutotodistus
- Rasiustodistus
- Kaavaote

## **11. Sopimuksen siirtäminen**

Ostaja ei saa siirtää Sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle taholle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.

## **12. 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 / omistajatahoon / 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 pakotesääntelyn vastaisesti.

### **13. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Erimielisyydet Sopimuksen tulkinnasta, joita sopijapuolet eivät neuvotteluissa pysty ratkaisemaan, ratkaisevat Lapin käräjäoikeus Suomen lain mukaan, lukuun ottamatta Suomen lain lainvalintaa koskevia säännöksiä.

### **14. Allekirjoitukset**

Sopimus on allekirjoitettu kolmena samansanisena kappaleena, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kaupanvahvistajan todistus