

KAUPPAKIRJA (Mettalanmäki)

Kaupan hyväksymispäätös, kaupunginvaltuusto 13.12.2021§x on lainvoimainen.

MYYJÄ Raahen kaupunki, Y-tunnus 1791817-6
PL 62, 92101 Raaha

OSTAJA Raahen Portti Oy, Y-tunnus 2412870-3
osoite: Kirkkokatu 10 A 41-42, 90100 Oulu

KAUPAN TAUSTA

Raahen kaupunki ja Raahen Portti Oy ovat allekirjoittaneet 25.11.2010 yhteistoimintasopimuksen "Yhteistoimintasopimus", jossa on sovittu yhteistyöstä koskien Mettalanmäen kauppakeskuksen korttelialuetta 3533 alun perin tontti 4. Tonttia ei ole rekisteröity kiinteistörekisteriin. Yhteistoimintasopimus ei ole enää voimassa.

KAUPAN KOHDE

Raahen kaupungissa sijaitsevat seuraavat määräalat:

- noin 2695 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 678-413-5-120
- noin 3012 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 678-413-5-34
- noin 3886 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 678-413-5-35
- noin 4282 m²:n ja 6780 m²:n suuruiset määräalat kiinteistöstä 678-413-50-0
- noin 6289 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 678-413-43-0
- noin 7126 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 678-413-1-162
- noin 210 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 678-413-7-10
- noin 17720 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 678-35-3533-3

("Kaupan Kohde")

Kaupan Kohteen pinta-ala on yhteensä noin 52 000 m². Yllä mainittujen yksittäisten määräalojen rajat sekä määräaloista muodostuvan maa-alueen, Kaupan Kohteen kokonaispinta-ala käyvät ilmi tämän kauppakirjan liitteenä 1 ja 2 olevista karttapiirroksista.

Kaupan Kohteenä olevista määräaloista tullaan lohkomaan tontti. Raahen kaupunki vastaa siitä, että Kaupan Kohteesta saadaan muodostettua ja rekisteröityä oma tontti. Kaupan Kohteesta tulee muodostumaan lohkomisessa 35. kaupunginosan korttelissa 3533 sijaitseva tontti n:o X. Tontin lohkomiskustannuksista vastaa ostaja.

Kaupan Kohteen rakennusoikeus on **12 000** k-m².

Ostaja vastaa rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta.

KAUPPAHINTA

Kaupan Kohteen peruskauppahinta on neljäsataaviisikymmentätuhatta (450.000,00) euroa. Kaupan Kohteen hinnoitteluperusteena oleva rakennusoikeus on 12 000 kerrosneliometriä, jonka hinta on 37,50 €/k-m².

Ostajan maksettava lopullinen kauppahinta määräytyy rakennusoikeuden perusteella.

MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta erääntyy maksettavaksi erissä rakennusvaiheittain aina lainvoimaisen rakennusluvan myöntämisen jälkeen rakennusluvan kerrosneliömetrien mukaan. Myönnetyn rakennusluvan mukainen rakennusoikeus kerrotaan edellä mainitulla kerrosneliömetrin hinnalla 37,50 euroa/k-m². Näin saatua kauppahintaerää korjataan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti käyttäen perusindeksinä tämän kauppakirjan allekirjoituskuukauden mukaista pistelukua, jota verrataan kauppahinnan erääntymishetkellä viimeksi vahvistettuun pistelukuun. Näin saadaan kulloinkin erääntyvän kauppahintaerän lopullinen määrä.

Kauppahintaerä on maksettava 14 vuorokauden kuluessa lainvoimaisen rakennuslupapäätöksen antamisesta. Mikäli kauppahinnan maksu viivästyy, ostaja on velvollinen maksamaan erääntyneelle määrälle kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaisen viivästyskoron.

Ostaja antaa myyjälle maksamattoman kauppahinnan suorittamisen vakuudeksi Kaupan Kohteesta muodostettavaan tonttiin ensimmäiselle etusijalle kiinnitetyn panttikirjan, joka on peruskauppahinnan suuruinen. Sähköisen panttikirjan saajaksi merkitään Raahen kaupunki.

Omistus ja hallintaoikeus

Hallintaoikeus ja vaaranvastuu Kaupan Kohteeseen siirtyy ostajalle, kun tämän kauppakirjan hyväksymistä koskeva kaupungin päätös on lainvoimainen ja kun kauppakirja on allekirjoitettu.

Omistusoikeus Kaupan Kohteeseen siirtyy ostajalle, kun Kaupan Kohteen peruskauppahinnasta on maksettu 40 %, eli yhteensä 180.000 euroa (40/100*450.000).

Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

Rasitteet

Kaupan kohde myydään kaikista kiinteistörasitteista vapaana.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa Kaupan Kohdetta koskevista veroista, maksuista ja vahingoista siihen saakka, kunnes hallintaoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista, maksuista ja vahingoista hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja maksaa lainhuudatus- ja lohkomiskustannukset sekä kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja kaupanvahvistajan palkkion.

Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu toteuttamaan 40 % kaupan kohteen rakennusoikeudesta, eli 4800 k-m², kolmen vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta, ja 80 % kaupan kohteen rakennusoikeudesta eli seuraavat 4800 k-m² kuuden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta ja 100 % kaupan kohteen rakennusoikeudesta eli loput 2400 k-m² yhdeksän vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. **Ellei tässä sovittu rakentamisvelvoite täyty ostajan vastuulla tai ostajasta johtuvasta syystä suorittaa ostaja kaupungille toteutumatta jääneen kerrosalamäärän mukaisen kauppahintaerän heti, kun edellä mainittu velvoiteaika on täyttynyt.**

Maaperätutkimukset

Ostaja on oikeutettu suorittamaan Kaupan Kohteessa tarpeelliset maaperätutkimukset sekä raivaamaan puuston sekä kasvillisuuden. Maaperätutkimuksesta ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa alueen myöhempään käyttöön.

Myyjä luovuttaa Kaupan Kohdetta koskevat tai siihen liittyvät olemassa olevat selvitykset ja suunnitelmat (esimerkiksi kunnallistekniset suunnitelmat yms.) veloitusetta ostajan käyttöön.

Ympäristösuojelulain 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, ettei kaupan kohteessa ole harjoitettu toimintaa, josta olisi voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli tällaista kuitenkin myöhemmin ilmenee, myyjä vastaa kiinteistön puhdistamisesta ja toimivaltaisten viranomaisten määräysten mukaisesti ja ennalleen saattamisesta aiheutuvista kustannuksista, mikäli edellä mainitut seikat johtuvat ennen kaupan tekoa harjoitetusta toiminnasta.

Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii Raahen kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien välttämättömien johtojen, putkien, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kaupan kohteeseen ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, sillä edellytyksellä, että siitä ei aiheudu kaupan kohteelle, sillä sijaitsevalle rakennukselle tai kaupan kohteen omistajalle tai sen harjoittamalle liiketoiminnalle olennaista haittaa ja johdon, putken, laitteen tms. omistaja, haltija tai rakentaja on ennen tässä tarkoitetun toimenpiteen suorittamista tehnyt kiinteistön omistajan kanssa asiasta sopimuksen kysymyksessä olevalle sopimustyyppille tavanomaisin ehdoin, jossa on muun muassa sovittu toimenpiteistä aiheutuvan välittömän haitan tai vahingon korvaamisesta. Edellä mainittujen johtojen, putkien, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden rakentamisesta, ylläpidosta ja uusimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa johdon, putken, laitteen tms. omistaja, haltija tai rakentaja tai viime kädessä Raahen kaupunki.

Autopaikoitus ja liittymän rakentaminen

Kaupan Kohteen autopaikat rakennetaan asemakaavan ja tarkemmin hyväksyttävän tonttisuunnitelman mukaisesti, pienet aluepoikkeamat

asemakaavaan nähden ovat mahdollisia.

Myyjä ei vastaa määräaikaisen tonttiliittymän rakentamisesta yleiseltä katualueelta. Liittymän paikasta ja kulkuyhteydestä tontille sovitaan erikseen.

Rakentamisvelvoitteen sitovuus

Jos ostaja luovuttaa Kaupan Kohteen edelleen ennen kuin tämän kauppakirjan mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, hän on velvollinen huolehtimaan siitä, että tämän kauppakirjan mukaiset rakentamisvelvoitteet sisällytetään kolmannen kanssa tehtävään kauppakirjaan. Mikäli luovutuskirjassa ei ole kirjallista mainintaa tämän kauppakirjan mukaisten rakentamisvelvoitteiden täyttämistä, sitoutuu ostaja hoitamaan tähän kauppakirjaan liittyvät rakentamisvelvoitteet edelleen luovuttamansa kaupan kohteen osalta.

Lisäehdot

Kauppan kohteen omistaja on velvollinen liittämään rakennuksensa sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoihin voimassa olevia liittymismaksuja vastaan.

Ostaja vastaa kiinteistön maaperän rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä ja perustamistavan valinnasta.

Mikäli Kaupan Kohteen rakennuslupien saanti edellyttää poikkeamista asemakaavasta tai luvan saamiseksi on tehtävä kaavamuutos, vastaa ostaja lupakustannuksista ja kaavan muutoskustannuksista. Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että tarvittavat muutokset saadaan toteutettua.

Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tämä kauppakirja on tehty kolmena samanasaisena kappaleena, yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Raahessa päivänä tammikuuta 2022

Raahen kaupunki

Ari Nurkkala
kaupunginjohtaja

Raahen Portti Oy

Veli-Matti Välikangas
yhtiön hallituksen puheenjohtaja

Jukka Vitikka
yhtiön toimitusjohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

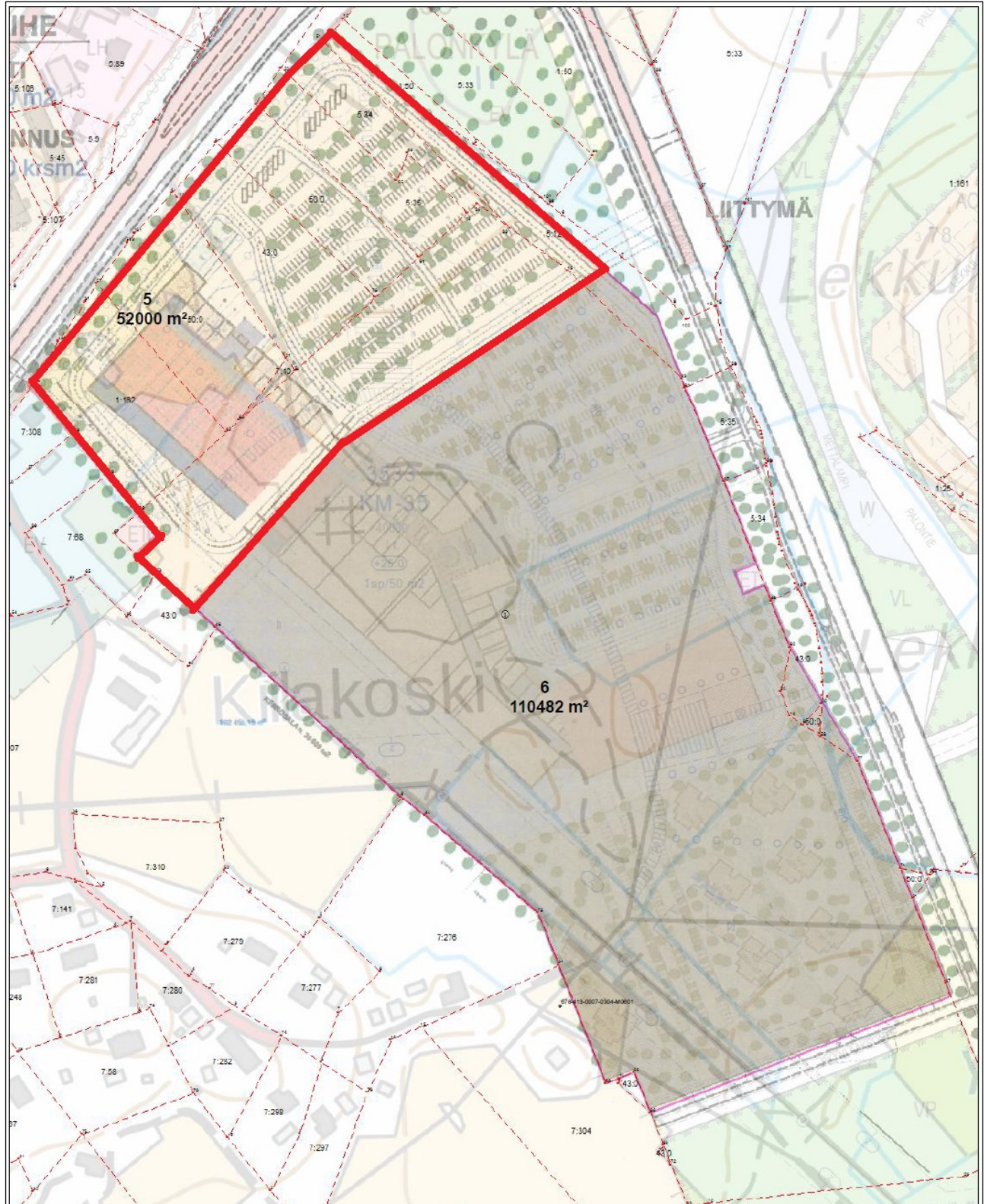
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että myyjänä mainittu Raahen kaupunki edustajinaan kaupunginjohtaja Ari Nurkkala ja (*toimialajohtaja*) sekä ostajana Raahen Portti Oy edustajinaan Veli-Matti Välikangas ja Jukka Vitikka ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sitä vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että asiakirja on laadittu maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Raahessa päivänä tammikuuta 2022

, Raahen kaupunki
kaupanvahvistajan tunnus

Punaisella rajattu alue on kaupan kohteena olevista määräaloista muodostuva maa-alue, eli kaupan kohde, josta muodostetaan oma rekisteritontti

Ruskea alue, yhteensä noin 110482 m², ostajan mahdollinen lisäalue.



Kaupan kohteena olevien määräalojen rajat kiinteistöittäin

