

ESISOPIMUS

Tontin 678-6-21-10 luovuttaminen ja rakentaminen

1. Johdanto

Raahen kaupunki, jäljempänä "Kaupunki" ja Lapti Oy jäljempänä "Lapti" ovat 2.5.2016 solmineet yhteistoimintasopimuksen, "YT-sopimus", osoitteessa Sovionkatu 9 sijaitsevassa korttelissa noin 3765 m²:n kaavoittamisesta sekä tontin luovuttamisesta ja rakentamisesta. Sopimusta on muutettu 23.6.2021 tontin hallintaoikeuden siirtymisen ja rakentamiseen liittyvien määräaikaisten osalta. Määräaikoja on tämän jälkeen jatkettu Rakennetun ympäristön lautakunnan päätöksellä 3.5.2023§77.

YT-sopimuksen mukaan kaupunki sitoutuu varaamaan ja luovuttamaan kaavoitettavan tontin Lapti:lle ostettavaksi tai vuokrattavaksi perustettavan yhtiön lukuun. Sopimusalue on velvoitettu rakentamaan YT-sopimuksen ja hyväksyttävän asemakaavan mukaisesti 3 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman. YT-sopimuksessa on kaupan kohteen lisäksi sovittu kaavoituskustannuksista, tontin varausmaksusta, pääpiirteissään tontin luovuttamisen olennaisista ehdoista, kuten hinnoittelusta, maanvuokran määräytymisperusteesta ja tontin varaamisesta.

Liikekeskustassa Rautatalon tontin asemakaavan muutos, Akm 234, on tullut lainvoimaiseksi 5.3.2021. YT-sopimuksen tarkoittamasta rakennuslupasta on muodostunut 6. kaupunginosassa korttelissa 21 tontti rekisterinumero 678-6-21-10, rekisteröity 14.4.2021.

Lapti on hakenut 17.1.2024 sopimusehtojen muutosta tontin luovutuksen, rakennuslupan hakemisen ja rakentamisen ajankohtiin. Olosuhteet ovat aikaisemmista sopimuksista muuttuneet. Asuntojen kysyntä ei ole johtanut rakentamisen aloittamiskynnyksen ylittävään huoneistojen varaustason saavuttamiseen. Lisäksi alkuperäisestä yhteistoimintasopimuksesta kulunut aika ja sopimusehtojen tarkistaminen sekä osin jo toteutuneet sopimusveloitteet sekä rakennuslupan hakematta jättäminen edellyttävät yhteistoimintasopimuksen uudistamista ja sen muuttamista tontin rakentamista ja luovuttamista koskeviksi esisopimukseksi.

Raahen kaupunki on toteuttanut alkuperäisen yhteistoimintasopimuksen veloitteet lukuun ottamatta Täysikuu-patsaan siirtämistä. Lapti on vastannut kaavoituksesta aiheutuneista kustannuksista sekä suorittanut 5 000 € kaavoituksen ennakkomaksuna. Lapti omistaa tontilla olevat yhdyskuntatekniset liittymät johdot ja laitteet. Tontin varausmaksut laskutetaan vuosittain.

Tällä sopimuksella kumotaan Sovionkatu 9 tonttia koskevat, aikaisemmin tehdyt Laptin ja kaupungin väliset sopimukset.

2. Sopijapuolet

2.1

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

- 2.2** Rakennusliike Lapti Oy, Y-tunnus 0788291-5
Perustettavien yhtiöiden lukuun
Voudintie 4
90400 Oulu
- 3. Kohde** Raahen kaupunginvaltuuston 25.2.2019 § 4 hyväksymän asemakaavan muutoksen ja hyväksytyn tonttijaon mukainen Raahen kaupungin 6. kaupunginosan korttelissa 21 sijaitseva tontti nro 10, kiinteistötunnus **678-6-21-10**. Tontin koko on 2927 m² ja käsittää rakennusoikeutta 4600+t500 k-m².
- 4. ESISOPIMUS**
- 4.1 Tarkoitus** Tontti tullaan luovuttamaan Laptille perustettavia yhtiöitä varten asuin-, liike- ja toimistorakentamista varten, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.
- 4.2 Tontin varaus** Tontin varaus Laptille jatkuu hallinto-oikeuden luovuttamiseen tai esisopimuksen purkautumiseen asti. Varausmaksu on viisituhatta, 5 000 € kalenterivuodessa. Maksu laskutetaan täysinä vuosimaksuina esisopimuksen alkamisesta saakka eikä tämän sopimuksen mukaisia varausmaksuja palauteta.
- Mikäli varausmaksun maksaminen viivästyy, erääntyneille saataville on maksettava korkolain 4 §:n (284/95) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.
- 4.3 Luovutustapa** Tontti luovutetaan erikseen tehtävällä joko maanvuokrasopimuksella kuten maanvuokralain (258/1966) 3 luvussa säädetään tai myydään maakaaren 2 luvun mukaisella kiinteistökaupalla. Lapti ostaa tai vuokraa tontin viimeistään **5.3.2025**.
- Tonttia koskevassa kauppakirjassa tai maanvuokrasopimuksessa määritellään luovutuksen ehdot kattavasti myöhemmin. Esisopimuksen nojalla laadittavan kiinteistökauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen luovutusehtoineen vahvistaa kaupunginhallitus / kaupunginvaltuusto.
- Lapti vastaa tontin muodostamisen kustannuksista.
- 4.4 Markkina-arvo** Tontin luovutus tai vuokraaminen tapahtuu käyvillä markkinahinnoilla tontin asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaan. Rakennusoikeusperustaisessa hinnanmäärittelyssä käytetään lähtökohtana (AKA) auktorisoidun kiinteistöarvioija Catella Property Oy:n 21.3.2019 suorittamaa arviota rakentamattoman tontin velattomasta markkina-arvosta.
- Esisopimuksen nojalla laadittavan kauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen voimaantulo hetkellä otetaan huomioon hinnan tarkistamisessa Tilastokeskuksen elinkustannusindeksitilaston mukainen rahanarvon muuttuminen.
- 4.5 Vuotuinen vuokra** Vaihtoehtoisen maanvuokrasopimuksen vuotuisen vuokran määrä on 4,5 % koko tontin markkina-arvosta.
- Vuokranmaksu sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuotuista perusvuokraa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, vuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

4.6 Vakuus

Lapti sitoutuu hakemaan kaupungille velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä mahdollisesta sopimusrikkomuksesta aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi parhaalle etusijalle vahvistettavan 125 000 €:n suuruisen kiinnityksen tonttiin tai siihen kohdistuvaan vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin rakennuksiin. Kiinnitys haetaan Laptin kustannuksella ja vakuutta koskevan panttikirjan saajaksi merkitään Raahen kaupunki.

4.7 Rakentamisvelvoite

Rakentamisen tulee käynnistyä viimeistään **5.3.2026**. Lapti on velvollinen hakemaan rakentamislupaa rakennuspaikan haltijana.

Lapti sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset uudisrakennukset, joiden kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta tulee olla rakennettuna yhteenlaskien vähintään 80 % viimeistään **5.3.2028**. Toteutetun rakennusvelvoitteen täytyminen edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymää käyttöönottotarkistusta. Lisäksi Lapti on velvollinen toteuttamaan kaikki asemakaavassa määrätyt autopaikat **5.3.2028** mennessä. Rakennusliike Lapti Oy vastaa autopaikkojen ylläpidosta siihen saakka, kunnes autopaikat ylläpitovelvoitteineen luovutetaan perustettavalle yhtiölle.

4.8 Kunnossapito ym. Lapti suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset ja vastaa rakennuksen perustamistavasta. Rakentaja huolehtii myös tonttiin tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

4.9 Maaperän saastuminen

Lapti on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontti ei rakentajan toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli tontti tai osa siitä on kuitenkin jätelain (1072/93) 22 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, tontin haltija tai omistaja on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 23§:ssä säädetään.

Mikäli tontin haltija tai omistaja laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen edellämainitun lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset aiheuttajalta.

4.10 Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki ilmoittaa, ettei kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, josta olisi voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kaupunki vastaa toimivaltaisten viranomaisten määräysten mukaisesti sopimuksen kohteena olevalla tontilla mahdollisesti todettavista ongelmajätteistä ja pilaantuneista maa-aineksista sekä niiden poiskuljettamisesta sekä viranomaisten edellyttämistä kiinteistön puhdistamis- ja ennalleen saattamiskustannuksista, mikäli em. seikat johtuvat ennen kaupantekoa tai vuokraamista harjoitetusta toiminnasta. Mikäli mainitunlaisiin puhdistustoimenpiteisiin joudutaan, lisätään puhdistustoimenpiteisiin tarvittava lisäaika täysimääräisesti kohdassa 4.7 määriteltyyn rakentamisen aloittamisen määräaikaan.

4.11 Katselmuks

Kaupungilla on oikeus toimittaa tontilla katselmuksia sen

selvittämiseksi, noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta tontin haltijalle tai omistajalle.

4.12 Johtojen ym. sijoittaminen

Lapti on velvollinen sallimaan kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen tontille, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, sillä edellytyksellä, että johdon, putken, laitteen tms. omistaja, haltija tai rakentaja on ennen tässä tarkoitettun toimenpiteen suorittamista tehnyt kiinteistön haltijan kanssa sopimuksen suoranaisten haitan tai vahingon korvaamisesta.

4.13 Patsaan siirtäminen

Raahen kaupunki vastaa tontilla olevan Täysikuu-patsaan mahdollisesta siirrosta oheislaitteineen, mikäli se ei voi jäädä nykyiselle paikalle. Laptilla on oikeus vaatia patsaan poistamista tontilta, jos se haittaa rakennushankkeen toteuttamista.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Purkavat ehdot

Kaupunki ei ole velvollinen tekemään kiinteistökauppaa tai maanvuokrasopimusta eikä jatkamaan tontin varausta, jos esisopimuksen ehdot eivät täyty. Esisopimus purkautuu, kun kiinteistökauppa tai maanvuokrasopimus on solmittu. Kauppa voidaan purkaa maakaassa säädetyllä mukaisella määrämuotoisella purkusopimuksella tai maanvuokrasopimus erillisellä sopimuksella sekä maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla. Sopijapuolia sitoo neuvotteluvollisuus purkutilanteissa.

Esisopimuksen mukaiset rakentamiseen velvoittavat ehdot otetaan tontista tehtäviin luovutusasiakirjoihin. Kaupunkikirjaan tai maanvuokrasopimukseen merkitään, että luovutus saadaan purkaa, mikäli rakennusehto ei täyty (purkava ehto). Mahdollinen omistusoikeus tonttiin siirtyy vasta, kun kauppahinta on kokonaan maksettu (lykkäävä ehto).

Mikäli tontti luovutetaan edelleen, kaupunkikirjaan tai vuokrasopimukseen sisällytetään lausuma tontin luovuttamisesta kolmannelle osapuolelle ennen sen rakentamista siten, että ostaja tai uusi vuokralainen ei saa ilman kaupungin suostumusta luovuttaa tonttia edelleen ennen sen rakentamista. Mikäli tontti luovutetaan kaupunkia kuulematta kolmannelle osapuolelle, voi kaupunki periä Laptilta jäljempänä kirjatun sopimussakon. Mikäli luovutus tapahtuisi edellä mainitun ehdon vastaisesti, vastaa Rakennusliike Lapti Oy kaikista tähän sopimukseen perustuvista velvoitteista myös edelleen luovutetun tontin osalta.

Jos Lapti laiminlyö esisopimuksen tarkoittaman rakentamisvelvollisuuden, tontin luovutussopimuksen purkaminen on toimitettava viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt.

Lapti on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa keskeneräiset rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, joita kaupunki ei lunasta. Valmiiden rakennusten lunastusarvo määräytyy luovutushetken markkina-arvon ja mahdollisessa maanvuokrasopimuksessa sovittavan osuuden mukaan esimerkiksi vähintään 60 % kohteen

käyvästä arvosta. Jos korvauksen suuruudesta ei saavuteta yksimielisyyttä, käytetään korvauksen määrittelyssä yhtä tai kahta ulkopuolista arvioitsijaa. Vuokralainen on lisäksi velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kaupungilla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, kaupungilla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Mikäli rakennuslupaa ei saada, tontin hallinnan luovutusta koskeva sopimus purkautuu. Mahdolliseen purkautumishetkeen asti suoritettuja vuokramaksuja ei palauteta.

Ellei tontin luovuttaminen toteudu tämän sopimuksen tarkoittamassa määräajassa, tontin varaus purkautuu ja kaupunki voi menetellä tontin suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.2 Korvaus

Kaupungilla on oikeus periä sekä rakentamisveloitteen laiminlyönnin että suostumuksettoman edelleen luovutuksen osalta 50 000 € sopimussakkoa. Sen jälkeen vuotuinen sopimussakko on 20 000 € vuodessa, kunnes velvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty.

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen Laptin hankkeeseen panostamista kehittämiskustannuksista. Jos esisopimus, kiinteistökauppa tai maanvuokrasopimus purkautuu, Kaupungilla on oikeus ostaa yhdyskuntatekniset liittymät, johdot ja laitteet Raahen palveluntarjoajien mukaisilla hinnoilla takaisin. Laptin suorittamien maaperätutkimuksien ja laatimien suunnitelmien hankkimisesta Kaupungille voidaan sopia erikseen.

5.3 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riidat ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

5.4 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Lapti on hyväksynyt sopimuksen ja Raahen kaupungin osalta sitten, kun Raahen kaupungin päätöksentekielimien sopimuksen hyväksymistä koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti yhtenä kappaleena.

kuussa 2024

RAAHEN KAUPUNKI

Perustettavien yhtiöiden lukuun:
RAKENNUSLIIKE LPTI OY