

RAKENNUKSEN KAUPPAKIRJA (vanha paloasemarakennus)

Kaupungin päätös

Tämän kauppakirjan hyväksymistä koskeva kaupunginhallituksen päätös 16.6.2026 §XX on lainvoimainen.

Johdanto Raahen kaupungin tekninen keskus järjesti **Huutokaupat.com** sivustolla osoitteessa Rantakatu 41 sijaitsevalla tontilla 678-30-3035-1 olevaa rakennusta (vanha paloasemarakennus) koskevan huutokaupan. Rakennus on ollut myynnissä Huutokaupat.com sivustolla ajalla 31.3.2026 – 30.4.2026.

Huutokaupan tarkoituksena oli löytää rakennukselle uusi omistaja, joka kustannuksellaan kehittää, suunnittelee ja toteuttaa rakennuksen uuteen käyttöön. Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.

Myyjä Raahen kaupunki (1791817-6)
PL 62, 92101 Raahen

Ostaja Asko Myllymäki, perustettavan yhtiön lukuun

Kauppan kohde

Osoitteessa Rantakatu 41, Raahen sijaitseva entinen paloasemarakennus sähkö-, viemäri- ja kaukolämpöliittymineen. Rakennus on valmistunut 1942. Rakennuksen kerrosala on noin 500 m², huoneistoala noin 420 m² ja tilavuus noin 1570 m³. Rakennuksen tietoja ei ole tarkistusmitattu ja voivat poiketa ilmoitetusta. Rakennukseen ei ole tehty merkittäviä muutostöitä. Rakennus sijaitsee asemakaavan mukaisella tontilla 678-30-3035-1. Tontin pinta-ala on 2111 m².

Tontti, jolla rakennus sijaitsee, vuokrataan rakennuksen ostajalle erikseen tehtävällä maanvuokrasopimuksella, jonka vuokra-aika 30 vuotta.

Kauppahinta Kauppahinta on kahdeksankymmentäkolmetuhatta (**83 000**) euroa. Kauppahinta on määräytynyt huutokaupan korkeimman tarjouksen mukaan, eikä sitä ole siten määritetty esim. rakennuksen pinta-alan perusteella.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan 14 vuorokauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mikäli kauppahinnan maksu viivästyy, ostaja on velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkolain 4§:n (284/95) mukaisen viivästyskoron.

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun tämän kaupan hyväksymistä koskeva kaupunginhallituksen päätös on lainvoimainen, kauppakirja on allekirjoitettu sekä kauppahinta on kokonaan maksettu.

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy 1.8.2026 alkaen edellyttäen että kaikki omistusoikeuden siirtymiseen liittyvät ehdot on täytetty. Rakennuksessa on tällä hetkellä vuokralaiset huoneenvuokrasopimuksen perusteella. Vuokralaiset on irtisanottu ja kohde vapautuu uuden omistajan käyttöön 1.8.2026.

Rakennuksen kunto

Rakennus vaatii suuria peruskorjaus ja kunnostustoimenpiteitä ennen pysyvää käyttöönottoa. Rakennuksen sisä- sekä ulkorakenteissa saattaa olla paikoin laho- ja kosteusvaurioita. Rakenteissa on havaittavissa merkkejä katon vuotamisesta ja osa ikkunoista on rikki. Kohteelle suositellaan mahdollisesti asbestia sisältäviä rakenteiden vuoksi haitta-ainekartoitusta (PAH-yhdisteet sekä kosteus- ja mikrobivauriot todennäköisiä). Rakennuksessa ei ole tehty erillistä kuntotutkimusta. Kohteessa on ollut lämmöt päällä ja se on palvellut myöhemmin eri toimijoiden harraste- ja varastotiloina.

Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteeseen haluamassaan laajuudessa ja siitä saatavilla olevaan materiaaliin. Ostaja on tietoinen kohteen vioista ja puutteista. Ostaja hyväksyy kohteen ominaisuudet ja kunnan sellaisenaan kuin se luovutuspäivänä on, tietoisena rakennuksen iästä, pitkään jatkuneesta hoitamattomuudesta ja käyttämättömyydestä ja siitä, että rakennuksessa voi olla virheitä, joita ostaja ei ole ennen kaupantekohetkeä voinut havaita, koska niiden havaitseminen on mahdollista vasta mahdollisen ostajan tekemän peruskorjauksen yhteydessä rakenteita avattaessa.

Ostaja on tietoinen, että rakennuksessa on voitu käyttää sen rakentamisajalle tyyppillisiä ja/tai haitallisia rakennusmateriaaleja, joiden käyttö ei nykyään enää ole sallittua. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakennus vaatii täydellisen peruskorjauksen tai mahdollisesti paikoin täydellisen uusimisen.

Myyjä ei vastaa mistään rakennuksen tekniseen tai muuhun kuntoon liittyvistä seikoista, vaikka tällaiset virheet ja puutteet johtuisivat salaisista ja/tai piilevistä virheistä, mukaan lukien rakennusmateriaaleista mahdollisine haitta-aineineen, rungon, perustusten, pinnoitteiden tai kalusteiden puutteista tai virheistä taikka vesi- ja viemäri-, ilmastointi- tai sähköjohtojen kunnosta, toiminnasta tai mahdollisista korjaustarpeista;

Asemakaava ja määräykset

Rakennus sijaitsee tontilla 678-30-3035-1 jonka pinta-ala on 2111 m². Tontti sijaitsee alueella, johon kohdistuu asemakaava (Akm 0240). Asemakaavassa tontilla on merkintä KL-4, liikerakennusten korttelialue. Asemakaavan mukaan alueelle saa sijoittaa matkailua ja muuta vapaa-ajan viettoa palvelevia tiloja, kuten ravintola-, kulttuuri-, harraste-, myymälä- ja kokoontumistiloja. Ostaja on tutustunut huolellisesti asemakaava- ja suojelumääräyksiin sekä ymmärtää niistä aiheutuvat velvoitteet.

Suojelu

Rakennus on merkitty asemakaavassa rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaaksi tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Rakennus sijaitsee myös valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella.

Rakennukselle on asemakaavassa asetettu suojelumerkintä sr-2. Suojelumerkinnän perusteella rakennus on "rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten

rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävät arvot säilyvät. Korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto". Rakennus valtakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteena asettaa rajoitteensa rakennuksen korjaustoimenpiteille, kunnossapidolle. Suojelumääräykset tulee ottaa huomioon rakennuksen käyttöä, ylläpito- ja muutostöitä suunnitellessa.

Suojeluviranomainen valvoo valtakunnallisesti merkittävien kohteiden restaurointia. Rakennuksen suojellinen ja historiallinen arvo tulee säilyttää ja vastuu siitä on rakennuksen ostajalla.

Korjausrakentamisvelvoite

Ostaja vastaa kaupan kohteen korjauskustannuksista sekä rakennuksen peruskorjaamista varten tarvittavista rakenteiden purkukustannuksista.

Ostajan tulee suorittaa korjausrakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät kunto- ja maaperätutkimukset sekä rakennushistorialliset selvitykset.

Ostaja sitoutuu korjaamaan rakennuksen voimassa olevan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyin korjaussuunnitelman, sekä lupien edellyttämällä tavalla kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua korjaus- ja rakennusaikaa.

Rakennuksen kunnostamisessa ja tontin käyttöönottamisessa on noudatettava myös Raahen kaupungin hyväksymiä kortteli- ja tonttikohtaisia rakentamisohteja.

Johtojen ym. sijoittaminen

Rakennuksen omistaja on velvollinen sallimaan Raahen kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattamien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sille sijaitseviin rakennuksiin, sillä edellytyksellä, että johdon, putken, laitteen tms. omistaja, haltija tai rakentaja on ennen tässä tarkoitettua toimenpiteen suorittamista tehnyt kiinteistön omistajan kanssa sopimuksen suoranaisten haitan tai vahingon korvaamisesta.

Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen rakennusta korjaamattomana korkeammasta kauppahinnasta, kuin mikä on kiinteistön kauppahinta tässä kauppakirjassa, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdassa "Johtojen ym. sijoittaminen" mainitun sopimusehdon rakennusta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

Mikäli rakennus luovutetaan kokonaan tai osittain korjaamattomana, kohdan "korjausrakentamisvelvoite" ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

Rakennuksen liittymät

Rakennuksessa on olemassa olevat sähkö-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöliittymät, jotka sisältyvät ja siirtyvät ostajalle rakennuksen mukana. Ostaja on tietoinen, että

rakennukseen sisältyvien nykyisten vesi-, viemäri-, sähköliittymien hyödyntäminen voi aiheuttaa johtojen ja putkitusten uusimista rakennuksessa ja rakennuksen ulkopuolella rakennuksen korjaamisen yhteydessä.

Verot, maksut vastuu vahingosta

Ostaja vastaa kaikista rakennuksesta suoritettavista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Irtaimisto

Myyjä poistaa tarvitsemansa irtaimiston 1.8.2026 mennessä. Rakennukseen mahdollisesti jääneen vähäisen irtaimiston suhteen ostaja saa menetellä tämän jälkeen tahtonsa mukaan.

Muut ehdot

Kaikki rakennukseen liittyvät vastuut ja oikeudet siirtyvät ostajalle heti kun omistusoikeus on siirtynyt.

Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun korjausrakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen maksamaan myyjälle sopimussakkona 30 % kauppahinnasta joka vuosi, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön korjaamattomana edelleen, hän on velvollinen maksamaan myyjälle sopimussakkona 30 000 euroa. Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

Erimielisyydet

Kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli osapuolet eivät pääse kohtuullisessa ajassa yhteisymmärrykseen, on kummallakin osapuolella oikeus saattaa asia Oulun käräjäoikeuden päätettäväksi.

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi kappaletta, yksi myyjälle ja yksi ostajalle.

Allekirjoitukset

Raahessa ___ / ___ / 2026.

Myyjä

RAAHEN KAUPUNKI

Jarkko Vimpari
tekninen johtaja

Ostaja

Asko Myllymäki
perustettavan yhtiön lukuun