

KAUPPAKIRJA (Mettalanmäki)

Kaupan hyväksymispäätös, kaupunginvaltuusto xx.xx.2026§xx on lainvoimainen.

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

OSTAJA Biltema Real Estate Finland Oy, y-tunnus 0591434-6
Iltaruskontie 2, 00750 HELSINKI

KAUPAN TAUSTA

Raahen kaupungin edustajat ja Biltema Real Estate Finland Oy:n edustaja ovat käyneet syksyn 2024 sekä vuoden 2025 aikana neuvotteluja Biltema Real Estate Finland Oy:n sijoittumisesta Raahen.

Käytyjen neuvottelujen perusteella Biltema Real Estate Finland Oy:lle on varattu viranhaltijapäätöksellä 16.10.2025 § 29 Asemakaavan Akm 216 mukaisesta KM-35 korttelista 3533 noin 3,50 ha:n suuruinen alue.

Varausaikana tehtyjen selvitysten sekä laaditun asemapiirroksen perusteella KM-35 kortteliin 3533 on laadittu tonttijaon muutos Tj 1224, jonka perusteella Biltema Real Estate Finland Oy:lle varatusta alueesta on muodostettu lohkomistoimituksella erillinen kiinteistö, kiinteistötunnus 678-35-3533-7.

KAUPAN KOHDE

Raahen kaupungissa sijaitseva kiinteistö 678-35-3533-7.

Kiinteistön pinta-ala on 36 647 m². Kiinteistö ilmenee tämän kauppakirjan liitekartasta.

Kaupan kohde sijaitsee asemakaavan Akm 216 mukaisessa KM-35 korttelissa 3533. Kortteliin on laadittu erillisen tonttijaon muutos Tj 1224, joka on hyväksytty 15.6.2026.

Kaupan kohteen rakennusoikeus on **10 500 k-m²**.

Ostaja vastaa rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta.

Kaupan kohteella oleva puusto sisältyy kauppahintaan.

Seuraavassa kaupan kohteesta käytetään nimitystä kiinteistö.

KAUPPAHINTA

Kaupan kohteena olevan kiinteistön kauppahinta on kuusisataakolmekymmentätuhatta (**630.000,00**) euroa. Kaupan kohteen hinnoitteluperusteena oleva rakennusoikeus on **10 500** kerrosneliometriä, jonka hinta on 60,00 €/k-m².

MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta on maksettava 14 vuorokauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli kauppahinnan maksu viivästyy, ostaja on velvollinen maksamaan erääntyneelle määrälle kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaisen viivästyskoron.

Omistus ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyvät ostajalle heti, kun kauppaan liittyvä myyntipäätös on lainvoimainen, kauppakirja allekirjoitettu ja kauppahinta mahdollisine korkoineen on kokonaan maksettu.

Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

Rasitteet

Kaupan kohde myydään kiinteistörasitteista vapaana.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöä koskevista veroista, maksuista ja vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista, maksuista ja vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

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

Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kiinteistöllä. Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin seuraaviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartta ja –määräykset

Maaperän saastuminen

Kiinteistökaupan yhteydessä ei ole tutkittu, onko kaupan kohteella ympäristösuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ympäristösuojelulain 139 §:ään viitaten, myyjä ilmoittaa ettei sen tiedossa ole, että kaupan kohteella olisi jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteen rakennusoikeudesta **7 000 k-m²**, kolmen vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Tontin rakentamisessa on noudatettava myös mahdollisia Raahen kaupungin hyväksymiä kortteli- ja tonttikohtaisia rakentamisohjeita.

Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Ostajan tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Ostaja vastaa rakennuksen perustamistavasta.

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 täyttämisestä, sitoutuu ostaja hoitamaan tähän kauppakirjaan liittyvät rakentamisvelvoitteet edelleen luovuttamansa kaupan kohteen osalta.

Vallintarajoitus

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

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa ”Johtojen ym. sijoittaminen” mainitun sopimusehdon kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

Maaperätutkimukset

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

Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistönomistaja sallii Raahen kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, putkien, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, sillä edellytyksellä, että johdon, putken, laitteen tms. omistaja, haltija tai rakentaja on ennen tässä tarkoitetun toimenpiteen suorittamista tehnyt kiinteistön omistajan kanssa sopimuksen suoranaisten haitan tai vahingon korvaamisesta.

Ostaja sitoutuu ottamaan tämän ehdon kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutus-kirjoihin.

Autopaikoitus

Kaupan kohteen autopaikat rakennetaan tarkemmin hyväksyttävän tonttisuunnitelman mukaisesti.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katu ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, omistaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Kiinteistön omistaja on velvollisia antamaan kaupungin niin vaatiessa tämän kohdan mukaan kiinteistön omistajille kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka päättää kaupunki.

Kiinteistön omistaja vastaa tontin rajan ja kadun ajoradan välissä olevan katualueen kesäkunnossapidosta.

Lisäehdot

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

Ostaja on velvollinen noudattamaan jätelakia ja sen nojalla annettuja, kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

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 muutuskustannuksista. Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että tarvittavat muutokset saadaan toteutettua.

Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden tai luovuttaa kaupan kohteen rakennusehdon täyttymättä edelleen, hän on velvollinen maksamaan myyjälle sopimussakona 20 % kauppahinnasta joka vuosi, kunnes velvoite on täytetty.

Irtain omaisuus

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

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

Raahessa . päivänä _____kuuta 2026

ALLEKIRJOITUKSET

LUONNOS

