

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Kiinteistön myynti perustuu elinvoimalautakunnan / tonttiasiantuntijan lainvoimaiseen päätökseen x.x.20xx § / nro x (dnro KH/xxxx/xxxx).

1. Sopijapuolet

1.1. Myyjä

Riihimäen kaupunki, 0152563-4
PL 125, 11101 Riihimäki

1.2. Ostaja

2. Kaupan kohde

Riihimäen kaupungin 5. kaupunginosan 509 korttelin tontti nro 1.

Kiinteistötunnus 694-5-509-1 ja osoite on Kanavakatu 6, 11130 Riihimäki.

Tontin pinta-ala on noin 2 620 neliometriä. Asemakaavan mukaisesti tontilla voidaan käyttää rakennusoikeutta 4 500 kerrosneliometriä.

Kaupan kohde on asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) mukainen tontti.

Parafointimerkinnät

3. Kauppahinta

774 000 euroa.

Kauppahinta määräytyy asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan 170 eur/k-m².

Lisäksi kauppahintaan sisältyy Jokikylän asemakaava-alueen tonttien osalta Riihimäen kaupungin hallituksen päätöksen 11.3.2024 § 87 mukaisesti kaupungin tavanomaisen tonttihinnoittelun lisäksi 2 eur/k-m² suuruinen kauppahinnan osa, jonka Myyjä kerää rahoittaakseen Jokikylän asemakaava-alueen julkista taidetta. Tällä kauppahinnan osalla Myyjä rahoittaa Jokikylän asemakaava-alueelle yhtenäisen julkisen taiteen teossarjan, jonka toteuttamisen ajankohdaksi on arvioitu 3-4 vuoden ajanjakso alkaen vuodesta 2024.

Kauppahinta on sisällä SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tai kuntalain 130 §:ssä tarkoitetun mukaisesti markkinahintainen, eikä sisällä julkista tukea.

4. Kaupan muut ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa

4.1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinnasta eräänny maksettavaksi 30 % osuus (232 200 euroa) 30 päivän kuluttua tämän kauppakirjan allekirjoituksesta sekä Riihimäen kaupungin tätä sopimusta koskevan hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman. Myyjä laskuttaa kauppahinnan osan erikseen.

Loppuosa kauppahinnasta (70 %, 541 800 euroa) eräänny maksettavaksi 31.8.2025. Myyjä laskuttaa kauppahinnan osan erikseen.

Mikäli kauppahintaa, sen osaa tai korkoa koskevan erän maksu viivästyy, on Ostaja velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkolain (633/1982) 4 §:n mukaisen viivästyskoron.

Parafointimerkinnät

4.2. Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy Myyjältä Ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu, kauppakirja allekirjoitettu ja kauppaa koskeva Riihimäen kaupungin hyväksyvä päätös on saanut lainvoiman.

4.3. Hallintaoikeuden siirtyminen

Rakentaminen on mahdollista aloittaa kilpailualueella arviolta aikaisintaan syyskuussa 2025. Myyjä luovuttaa kiinteistön hallintaoikeuden Ostajalle erillisellä kirjallisella tiedoksiannolla, kun kohteen rakentaminen on mahdollista aloittaa. Hallintaoikeus kaupan kohteeseen luovutetaan viimeistään 1.4.2026.

4.4. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön ei ole vahvistettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kiinteistökiinnityksiä. Kiinteistö luovutetaan kiinnityksistä vapaana.

4.5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Kiinteistöön ei kohdistu kiinteistörekisterin mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Kiinteistö luovutetaan rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

Mikäli kiinteistön rakentamisen yhteydessä löytyy yhä käytössä olevia johtoja, tulee Ostajan olla välittömästi yhteydessä Myyjään.

4.6. Yhteisalueosuuksien siirtyminen

Kiinteistörekisterin mukaan kaupan kohteella ei ole yhteisalueosuuksia. Tässä kaupassa ei luovuteta yhteisalueosuuksia Myyjältä Ostajalle.

Parafointimerkinnät

4.7. Verot ja maksut

Kaupanteon vuoden kiinteistöverosta vastaa se sopimusosapuoli, jonka omistuksessa kiinteistö on 1. tammikuuta.

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista maksuista omistusoikeuden siirtymiseen saakka. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen sanotuista maksuista vastaa Ostaja.

Ostaja suorittaa luovutukseen liittyvän varainsiirtoveron saantonsa osalta.

Ostaja maksaa kaupantekohetkellä voimassa olevan sääntelyn mukaisen julkisen kaupanvahvistajan palkkion. Myyjä huolehtii kaupanvahvistajan hankinnasta ja laskuttaa palkkion erikseen. Milloin kauppa toteutetaan käyttäen Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistönvaihdamman välinettä, vastaa Ostaja kaupanvahvistajan palkkiota vastaavan asiointimaksusta.

Ostaja vastaa kaupan kohteen lainhuudatuskustannuksista sekä korvaa Riihimäen kaupungille erikseen lähetettävällä laskulla tonttien kaupungin voimassa olevan taksan mukaisen, lohkomiskustannuksia vastaavan korvauksen.

4.8. Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kiinteistöä kohdanneista vahingoista hallintaoikeuden siirtymiseen saakka. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen kiinteistöä kohdanneista vahingoista vastaa Ostaja.

Vaaranvastuu voi seurata esimerkiksi tulipalosta, myrskystä, vahingonteosta tai muusta kaupan sopimusosapuolista riippumattomista tekijöistä.

4.9. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kiinteistöllä. Ostaja on tarkistanut kiinteistön alueen, rajat sekä tutustunut maasto-olosuhteisiin.

Parafointimerkinnät

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, lohkomiskartta sekä kaavakartat ja -määräykset.

Ostaja vakuuttaa saaneensa riittävästi tietoa kaupan kohteesta sekä kohteen naapurikiinteistöistä sekä edellä kerrotuista asiakirjoista.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista tässä luovutuksessa saamallaan alueilla.

4.10. Johtojen yms. sijoittaminen kaupan kohteelle

Ostaja sallii maankäyttö- ja rakennuslain 161 § tarkoittamien kiinteistöä tai yhdyskuntaa palvelevien, välttämättömien johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten, sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen kiinteistön alueelle, sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Ostaja sallii vähäisten katurakenteiden osien, jalankulkutasojen ja jalankulkuulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistöille, kiinteistön yli sekä kiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin.

Sijoittamisen aiheuttamasta haitasta ja mahdollisista korvauksista sovitaan erikseen.

4.11. Rakentamisvelvoite

Ostajan on aloitettava rakennustyöt kiinteistöllä vuoden sisällä siitä, kun Ostaja on saanut kaupan kohteen hallintaansa, mikäli Myyjän kanssa ei toisin kirjallisesti sovita. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun rakennuksen anturaperustus on valettu tai asennettu.

Rakennus on rakennettava kolmen vuoden sisällä siitä, kun Ostaja on saanut kaupan kohteen hallintaansa. Rakennuksen tulee kooltaan käsittää vähintään 20 % tontin

Parafointimerkinnät

asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Tontti katsotaan rakennetuksi, kun rakennuksen käyttöönottokatselmus on suoritettu.

Rakentamisvelvollisuusaikaa voidaan jatkaa erilliseen, kirjalliseen hakemukseen annettavalla Riihimäen kaupungin päätöksellä, mikäli rakentamisen viivästymiselle esitetään perusteltu syy ja näyttö kirjallisen lisäaikahakemuksen yhteydessä.

Mikäli Ostaja rikkoo Myyjän rakentamiselle tässä sopimuksessa asettamia määräaikoja, on hän velvollinen maksamaan kaupungille tässä sopimuksessa esitetyn sopimussakon. Ostaja on lisäksi velvollinen korvaamaan kaupungille sopimusrikkomuksesta aiheutuneen vahingon.

4.12. Kaupan kohteen alueen mahdollista julkista taidetta koskeva ehto

Ostajan tulee, toteuttaessaan kaupan kohteena olevalle tontille tontin alueen ulkopuolelta nähtävillä olevaa taidetta, neuvotella Riihimäen kaupungin kanssa toteutettavan taideteoksen toteuttajasta ja toteutettavan taideteoksen sopivuudesta Jokikylän asemakaava-alueen ympäristöön. Mikäli sanotuissa neuvotteluissa ei päästä sopuun taiteen toteuttamisesta, tulee Ostajan pidättäytyä taideteoksen toteuttamisesta.

Ostajan tulee siirtää tämä kaupan ehto vastaisiin tontin luovutusta koskeviin kauppakirjoihin tontin tulevia luovutuksensaajia sitovaksi.

4.13. Vallintarajoitus

Ostajalla on oikeus luovuttaa tontti rakentamattomana vain kaupungin kirjallisella suostumuksella. Ostaja ei saa luovuttaa tämän kauppakirjan tarkoittamaa kiinteistöä rakentamattomana kolmannelle kalliimmalla hinnalla kuin tämän kauppakirjan mukainen kauppahinta on.

Mikäli kiinteistö luovutetaan tässä kauppakirjassa tarkoitettulla tavalla rakentamattomana, tulee tämän kauppakirjan ehdot 4.10., 4.11., 4.12., 4.13., 4.14. ja 4.15. kirjata uuden ostajan kauppakirjaan.

Ostaja on tietoinen, että vallintarajoituksen tarkoituksena on kiinteistökeinottelun estäminen.

Tämän kohdan mukaiset ehdot ovat voimassa 25 vuotta tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

4.14. Sopimussakko

Mikäli Ostaja laiminlyö edellä 4.11. kohdassa tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, on hän velvollinen suorittamaan Riihimäen kaupungille sopimussakkona 25 % kauppahinnasta jokaiselta alkavalta määräajan umpeutumista seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Sopimussakon suuruus on kuitenkin enintään kauppahinnan määrän verran.

Mikäli Ostaja laiminlyö edellä 10. kohdassa tarkoitetun vallintarajoituksen, on hän velvollinen suorittamaan Riihimäen kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän kertasuorituksena.

Mikäli sopimusosapuoli rikkoo tätä sopimusta, on hän velvollinen korvaamaan tästä toiselle sopimusosapuolelle aiheutuvan vahingon.

4.15. Pysäköinnin järjestäminen

Ostaja sitoutuu toteuttamaan tämän kaupan kohteena olevan tontin rajojen sisäpuolelle voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman enimmäismäärän mukaisesti 5 autopaikkaa, joista liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja tulee olla vähintään 2 ja yhteiskäyttöautolle varattuja pysäköintipaikkoja vähintään 1.

Ostaja vastaa siitä, että tämän kaupan kohteena olevan tontin asukkaiden/vuokralaisten käytettävissä on vähintään yksi asukkaiden/vuokralaisten yhteiskäyttöauto.

Muut voimassa olevan asemakaavan pysäköintimitoituksen mukaiset velvoitepaikat osoitetaan tämän kaupan kohteena olevan tontin viereiseltä LPA-alueelta (694-5-509-6).

Parafointimerkinnot

Ostaja sitoutuu ostamaan 34 kpl LPA-alueen rakentamiseen ja ylläpitoon perustettavan pysäköintiyhtiön b-sarjan osakkeista erillisellä kauppakirjalla tämän kiinteistökaupan yhteydessä. Kaupunki myy sanotut osakkeet omakustannehintaan. Omakustannehinta sisältää sanotun LPA-alueen maapohjan, toteuttamisesta aiheutuneet välttämättömät kustannukset ja muut alueen ylläpidon kannalta välttämättömät kustannukset.

Ostaja sitoutuu ostamaan 1 kpl LPA-alueen rakentamiseen ja ylläpitoon perustettavan pysäköintiyhtiön a-sarjan osakkeista erillisellä kauppakirjalla. Tässä tarkoitettu osakekauppa tapahtuu, kun kaupunki on luovuttanut tai vuokrannut tontteina kaikki Jokikylän asemakaava-alueen AK-kortteleiden alueet. Kaupunki myy sanotun osakkeen 1 euron hinnalla.

4.16. Kunnossa- ja puhtaanapitovelvoite

Ostaja on tietoinen lakiin kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta perustuvasta kunnossa- ja puhtaanapitovelvoitteestaan. Kiinteistönomistajan vastuulle kuuluu mm. kiinteistön kohdalla olevan kadun tai muutoin yleiseen käyttöön käytetyn kulkuväylän ja kiinteistölle johtavan kulkuväylän kunnossa- ja puhtaanapito sekä velvollisuus viipymättä ilmoittaa kunnalle tai poliisille havaitsemistaan liikennettä vaarantavista päällysteen rikkoutumisista, kuopista ja muista vastaavista puutteista kadun sillä osalla, jonka tontinomistaja on velvollinen pitämään puhtaana, sekä ryhdyttävä tarvittaviin väliaikaisiin toimiin liikenteen varoittamiseksi.

Ostaja vastaa tontille tulevan ajoneuvoliittymän rakentamisesta.

4.17. Maaperän pilaantuminen ja roskaantuminen

Jokikylän asemakaava-alueella on toteutettu 1.3.2023 päivätyn raportin mukainen selvitys maaperän pilaantuneisuudesta sekä jätetäytöstä. Raportin pohjalta on maaperälöydösten osalta laadittu 11.9.2023 päivätty pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma sekä toteutettu alkuvuodesta 2024 tämän kaupan kohteena olevaan tonttiin kohdistuva maaperän puhdistaminen. Ostaja on saanut

Parafointimerkinnät

kauppaa koskevan tontinluovutuskilpailun yhteydessä tiedon alueen maaperään kohdistuneesta selvityksestä sekä puhdistamisen toimenpiteistä.

Mikäli maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätemaatäyttöjä ilmenee, on Ostaja velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä Myyjälle. Tässä tilanteessa osapuolten kesken järjestetään yhteinen katselmus, jossa sovitaan tarvittavien tutkimusten teettämisestä ja puhdistustoimenpiteiden suorittamisesta. Lähtökohtana on, että tarvittavat puhdistustoimenpiteet suorittaa Ostaja Myyjän kustannuksella rakennushankkeensa yhteydessä.

4.18. Kaupan kohteen sijainnista johtuvat erityispiirteet

Ostaja on tietoinen tontin sijainnista Helsinki-Tampere-junaradan (päärata) välittömässä läheisyydessä. Ostaja ymmärtää radan läheisyyden aiheuttavan tontille melu- ja värinähaittoja, joiden todellista määrää ei ole selvitetty. Ostaja on tietoinen siitä, että rakentamishankkeen yhteydessä melu ja värinä tontilla tulee selvittää ja että rakentaminen tontille vaatii todennäköisesti melua ja värinää vähentäviä tai torjuvia ratkaisuja, joiden toteuttaminen nostaa tontin rakentamiskustannuksia verrattuna tonttiin, jolla ei melu- ja/tai värinähaittaa esiinny.

Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperä-, melu- ja värinä tutkimusten suorittamisesta sekä maaperän, melun ja värinän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Tontilla esiintyvät melu- ja värinähaitta on huomioitu kauppahinnassa, eikä Ostajalla ole oikeutta esittää Myyjälle vaatimuksia liittyen melun- ja värinän vuoksi tarvittavaan suojausrakentamiseen tai tontin käyttöön liittyvien vaikutusten osalta.

Kauppahinnassa on huomioitu kaupan kohteen sijainti Helsinki-Tampere-junaradan välittömässä läheisyydessä sekä junaradasta aiheutuva, tavanomaisesta poikkeava suunnittelu- ja rakennuskustannus.

4.19. Vesihuollon järjestäminen

Vesihuollon järjestämisestä kiinteistölle sovitaan erikseen Ostajan ja vesihuoltoliikelaitoksen välillä. Ostajan veloitteena on sopia vesihuollon järjestämisestä siten, että tässä sopimuksessa tarkoitettu rakentamisvelvoite voidaan täyttää.

4.20. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei luovuteta irtaimistoa.

4.21. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Kauppakirja sitoo Ostajaa sen tultua allekirjoitetuksi/hyväksytyksi sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä ja Myyjää sen tultua allekirjoitetuksi/hyväksytyksi sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä ja kun kaupan hyväksymistä koskeva Riihimäen kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.

5. Kauppaa koskevien erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopijapuolet pyrkivät ensisijaisesti ratkaisemaan tätä kauppaa koskevat mahdolliset erimielisyydet sopijapuolten välisissä neuvotteluissa. Ne mahdolliset erimielisyydet, joita ei voida ratkoa sopijapuolten kesken ratkaistaan Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa.

Parafointimerkinnät

6. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta kiinteistön kaupasta on tehty kolme saman sisältöistä kappaletta; yksi kummallekin sopijapuolelle sekä yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Riihimäellä x.x.202x

Riihimäen kaupunki

Ostaja

N.N.
asema

N.N.

7. Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että N.N. Riihimäen kaupungin puolesta luovuttajana ja N.N. luovutuksen saajana, ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2. luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Riihimäellä x.x.202x

N.N.

Kaupanvahvistajan tunnus xxx/xxxx

Maksu 120 €. Ei alv:n alainen.

Parafointimerkinnät

KARTTALIITE:

Parafointimerkinnät