

Myyjä

Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristö/Tilakeskus
0149669-3
PL 126
15101 Lahti

Ostaja

Kiinteistö Oy Lahden Virastotalo
0657990-6
c/o Tilibic Oy
Kalevankatu 20
00100 Helsinki

Jäljempänä myös yhdessä ”Osapuolet”.

Kohde

Lahden kaupungissa Loviisankadulla sijaitseva Kaupungin omistama kiinteistö rakennuksineen ja maapohjineen (kiinteistötunnus on 398-1-23-10). Kiinteistön pinta-ala on 2 069 m². Kiinteistöllä on voimassa asemakaava 398 A -362 11.8.1985, jossa se on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta. Kiinteistöllä on asemakaavassa rakennusoikeutta 7 500 km², josta on käytetty 6 986 km². Jatkossa käytetään termiä ”kiinteistö”.

Ehdot kiinteistökaupalle

Tämän asiakirjan sisältö muodostaa osapuolten välille aiesopimuksen, jonka tavoite on osapuolten välinen kiinteistökauppa. Kiinteistö myydään saneerattavaksi tai purettavaksi ja uudisrakennettavaksi. Se kumpaan vaihtoehtoista päädytään, riippuu laadittavien selvitysten lopputulemasta. Lopullinen kiinteistön kauppa solmitaan, mikäli seuraavat Kaupungin asettamat edellytykset ovat täyttyneet:

Vaihtoehto 1; Kiinteistö myydään saneerattavaksi;

- ostajan pitää tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa selvittämällä ja tarpeellisina pitämiään asiantuntijoita käyttäen todeta ja todentaa myyjälle hyväksyttävästi, että kiinteistöllä sijaitseva rakennus on saneerattavissa siten, että rakennuksesta saadaan terveellinen ja turvallinen.



- ostajan tulee esittää saneeraussuunnitelma, jonka perusteella kaupunki ja kaupunkikuvaneuvottelukunta voivat todeta kohteen soveltuvan saneerauksen jälkeen toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön ja että hankeen läpiviennille on taloudelliset edellytykset sekä selkeä aikataulu. Suunnitelmassa tulee todentaa mm. lain edellyttämät oleskelutilat ja autopaikat.
- kohteen tilaohjelman tulee olla sellainen, että asuntojen pääpaino on muissa kuin yksiöissä. Kaupungin lähtökohta on, että yksiöitä ei ole kohteessa yli 25 % asuntojen lukumäärästä.
- alueelle (alue = myyjän + ostajan kiinteistöt yhdessä) laaditaan asemakaavanmuutos, jossa kiinteistön käyttötarkoitus muutetaan asumiseen
- kiinteistön hinta määritellään EU-tukisäädösten/Kuntalain mukaisesti kaavanmuutoksen mukaisessa asuinkäyttötarkoituksessa auktorisoidun kiinteistönarvioitsijan laatimalla arviokirjalla
- ostajan omistaman kiinteistön osalta laaditaan maankäyttösopimus normaalein maankäyttösopimusehdoin
- kiinteistön saneerauksen valmistumiselle asetetaan lopullisessa kaupunkikirjassa sanktioitu valmistumisaikataulu

Vaihtoehto 2; Kiinteistö myydään purettavaksi ja uudisrakennettavaksi;

- ostajan tulee esittää uudisrakentamissuunnitelma, jonka perusteella kaupunki ja kaupunkikuvaneuvottelukunta voivat todeta uudiskohteen soveltuvan toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön ja että hankeen läpiviennille on taloudelliset edellytykset sekä selkeä aikataulu. Suunnitelmassa tulee todentaa mm. lain edellyttämät oleskelutilat
- kohteen tilaohjelman tulee olla sellainen, että asuntojen pääpaino on muissa kuin yksiöissä. Kaupungin lähtökohta on, että yksiöitä ei ole kohteessa yli 25 % asuntojen lukumäärästä.
- alueelle (alue = myyjän + ostajan kiinteistöt yhdessä) laaditaan asemakaavanmuutos, jossa kiinteistön käyttötarkoitus muutetaan asumiseen
- kiinteistön hinta määritellään EU-tukisäädösten/Kuntalain mukaisesti kaavanmuutoksen mukaisessa asuinkäyttötarkoituksessa
- ostajan omistaman kiinteistön osalta laaditaan maankäyttösopimus normaalein maankäyttösopimusehdoin

- kiinteistön uudisrakentamisen valmistumiselle asetetaan lopullisessa kauppakirjassa sanktioitu rakentamisvelvoite ja valmistumisaikataulu

Kummassakin vaihtoehdossa Ostaja sitoutuu toteuttamaan kohteessa energiaratkaisut, jotka vastaavat voimassa olevia lakeja ja viranomaisvaatimuksia sekä tuottavat mahdollisimman hiilineutraalin rakennuksen. Ratkaisu voi käsittää mm. aurinko/tuulivoimala, energian varastointi ja/tai talteenotto, energian myynti, ym. ratkaisut parhaalla saavutettavissa olevalla tekniikalla ottaen huomioon sähködirektiivin (EU) 2019/944 mahdollistamat ratkaisut.

Edellä olevien edellytysten täytyessä osapuolet sitoutuvat tekemään varsinaisen kaupan kiinteistön myynnistä.

Kauppahinta

Osapuolet sopivat kauppahinnasta varsinaisen kaupan yhteydessä.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus ja hallintaoikeus kaupankohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta suoritettu myyjälle kokonaisuudessaan. Ostajalla ei ole ennen sitä oikeutta määrätä kaupan kohteesta.

Luovuttamiskielto ja ostajan yksinomainen oikeus

Myyjällä ei ole oikeutta myydä tai muulla tavoin luovuttaa kaupan kohdetta aiesopimuksen voimassaoloaikana. Ostajalla on yksinomainen oikeus kaupan kohteen hankintaan (kiinteistön osto), joka toteutetaan siinä vaiheessa, kun kaupanteon ennakkoehdot ovat täyttyneet, viimeistään vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoittamisesta elleivät osapuolet tätä ennen yksimielisesti toisin sovi.

Jos kaupanteon ennakkoehdot ovat täyttyneet ja kauppa ei toteudu myyjästä johtuvasta syystä, vastaavat osapuolet puoliksi kaikista kaupanteon toteuttamisesta aiheutuneista selvityskuluista. Vastaavasti jos kauppa ei toteudu ostajasta johtuvasta syystä vastaavat osapuolet itse omista selvittelykuluistaan.

Jos myyjä myy tai muulla tavoin luovuttaa kaupan kohteen tämän aiesopimuksen voimassaoloaikana muulle osapuolelle kuin ostajalle, vastaa myyjä ostajalle asiasta aiheutuneista välittömistä ja välillisistä vahingoista.

Muut ehdot

Tämä aiesopimus on voimassa varsinaisen kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka kuitenkin maksimissaan vuoden tämän aiesopimuksen allekirjoittamisesta elleivät osapuolet tätä ennen yksimielisesti toisin sovi. Sopimuksen voimassaolon päätyttyä ei kummallaan osapuolella ole vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Mahdollinen erimielisyystilanne pyritään osapuolten välillä ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Jos neuvottelut eivät johda kohtuullisessa 2 kk:n ajassa sovintoon, toissijaisesti osapuolella on oikeus viedä asia riita-asiana Päijät-Hämeen käräjäoikeuden käsiteltäväksi.

Allekirjoitukset

Tätä aiesopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta yksi molemmille osapuolille.

Tämä sopimus tulee ostajan osalta sitovaksi allekirjoituksin ja Lahden kaupungin osalta, kun kaupungin tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Lahdessa helmikuun . päivänä 2022

xxx

xxx

xxx

xxx

Liiteasiakirjat

-ote asemakaavasta
-lainhuuto
-rasitustodistus
-kiinteistörekisterinote