

KAUPPAKIRJALUONNOS

MYYJÄ: Lahden kaupunki
Y 0149669-3
Harjukatu 31
PL 202, 15101 LAHTI

OSTAJA: Yritys/AsOy
Y
Osoite
_____ LAHTI

KAUPAN KOHDE RAKENTAMATON TONTTI:

Kiinteistötunnus: 398-2-2154-1
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 2 494 m²
Katuosoite: Kyösti Kallion katu 13

KAAVATILANNE: Asemakaavan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1). Rakennukset on rakennettava korttelialueen rajaan kiinni.

IRTAIMISTO: Tämän kaupan yhteydessä ei luovuteta irtainta omaisuutta eikä sellaisen omaisuuden luovuttamisesta ole muuta sopimusta tehty.

PÄÄTÖS: Tämä kauppa perustuu kaupunkiympäristölautakunnan lainvoimaiseen päätökseen __.__.202_ § __.

KAUPAN EHDOT:

Tähän kauppakirjaan on kirjattu kaikki tätä kauppaa koskevat osapuolten väliset sopimukset.

1. KAUPPAHINTA JA MAKSUEHDOT

1.1 Hinta

Kauppahinta on kolmemiljoonaayhdeksänsataakaksikymmentätuhatta (3 920 000) euroa.

1.2 Kauppahinnan maksaminen

Ostaja on esittänyt kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa kuitenkin kauppahinnan suorittamisesta. Kauppahinta kuitataan suoritetuksi ja saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

2. MUUT EHDOT

2.1 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

2.2 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuuto- ja rasi-
tustodistus, kiinteistörekisteriote, tonttikartta sekä ajantasa-asemakaavaote, josta ilme-
nee kaupan kohteen ympäristö.

2.3 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde on __.__.202_ päivätyn rasi-
tustodistuksen mukaan vapaa kaikista velka-
kiinnityksistä.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta ei rasita mitään muita rasi-
tuksesta ilmenemättömiä kiinnityksiä, panttioikeuksia, vuokraoikeuksia tai muita näihin
rinnastettavia käyttöoikeuden rajoituksia.

2.4 Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet

Kaupan kohteeseen ei kohdistu __.__.202_ päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan ra-
sitteita.

Kaupan kohteeseen ei kohdistu asemakaavan mukaisia käyttöoikeuden rajoituksia.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta ei rasita mitään muita kiinteistö-
rekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia.

2.5 Kaupan kohteeseen tutustuminen ja myyjän antamat tiedot kohteesta

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat ja tutustunut sen maasto-olo-
suhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista
saataviin tietoihin eikä ostajalla ole huomautettavaa näiden seikkojen suhteen.

Myyjä luovuttaa kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se oli ostajan arvioidessa alueen.
Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki kaupan kohteesta tiedossa olevat tiedot,
joilla saattaisi olla vaikutusta ostajan tekemään ratkaisuun.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei nyt myytävällä alueella ole mitään muita (kts. kohdat
2.3 ja 2.4) voimassa olevia sopimuksia.

2.6 Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset

Suoritettavista maksuista, veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan
kohdetta kohdanneista vahingoista vastaa omistusoikeuden siirtymistä edeltäneeltä
ajalta myyjä ja sen jälkeiseltä ajalta ostaja.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron sekä kaupanvahvistuspalkkion.

2.7 Vastuu vahingosta

Ostaja on tietoinen, että myös vaaranvastuu (vakuuttamisvelvollisuus) siirtyy omistusoikeuden siirtyessä. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun osapuolista riippumattoman syyn seurauksesta kaupan kohteelle.

2.8 Tontin maaperän/pohjaveden tilanne

Ostaja on tietoinen, että tontin pohjoisosassa on ollut Urheilutalo vuosina 1957-2013 ja eteläosassa Teboilin huoltoasemarakennus vuosina 1954–2001. Ostaja on tutustunut Ramboll Finland Oy:n tekemään 18.2.2020 päivättyyn korttelin 2154 (= kaupan kohde) Pima-tutkimukseen ja siinä esitettyihin johtopäätöksiin ja jatkotoimenpide-ehdotuksiin.

Kaupunki vakuuttaa ympäristönsuojelulakiin (527/2014) viitaten ettei kaupungilla ole em. Pima-tutkimuksesta poikkeavaa tietoa tontilla harjoitetusta sellaisesta toiminnasta, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että tontin maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

2.9 Rakentamisvelvollisuus ja sopimussakot

Ostaja sitoutuu toteuttamaan tontille tonttia koskevassa suunnittelukilpailussa esittämiensä suunnitelmien mukaisen hankkeen.

Ostajan tulee hakea tontin rakentamiselle rakennuslupaa yhden (1) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tontille ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää rakennuslupaa ennen kuin kaupunkikuvaneuvottelukunta on hyväksytysti tarkistanut, että rakennuslupa-asiakirjat energiaratkaisuineen vastaavat voittanutta ehdotusta. Kilpailun ratkaisun jälkeen esille tulevat välttämättömät muutokset voitaneeseen ehdotukseen nähden sallitaan ainoastaan kaupunkikuvaneuvottelukunnan hyväksynnällä.

Ostaja sitoutuu aloittamaan rakentamistoimenpiteet (perustukset oltava valmiit) tontilla kahden (2) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Mikäli ostaja ei ole täyttänyt edellä määrättyä rakentamisen aloittamisvelvollisuuttaan tai velvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja on ostaja velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona vuosittain viisi (5) prosenttia elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta (vastaa vuokratonttien sopimussakkoa) sen kuukauden loppuun saakka, kun ostaja on kirjallisesti ilmoittanut kaupungille rakentamisen aloittamisen toteutuneen. Kaupunki perii sakkoja takautuvasti puolivuositain maksimissaan kahdelta (2) vuodelta, jonka jälkeen kaupungilla on oikeus purkaa kiinteistökauppa maakaaren edellyttämällä tavalla.

Ostaja sitoutuu neljän (4) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien rakentamaan tontille voitaneen suunnitelman, asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaiset rakennukset ja rakennelmat siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Mikäli ostaja ei ole täyttänyt edellä määrättyä rakentamisen valmistumisvelvollisuuttaan tai rakentamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona vuosittain viisi (5) prosenttia elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta (vastaa vuokratonttien sopimussakkoa) sen kuukauden loppuun saakka, kun ostaja on kirjallisesti ilmoittanut kaupungille rakentamisen aloittamisen toteutuneen. Kaupunki perii sakkoja takautuvasti puolivuosittain maksimissaan kymmeneltä (10) vuodelta.

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

Myyjä voi ennen rakentamisajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa mainittua rakentamisaikaa. Jos hakemusta ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen rakentamisajan päättymistä voi myyjä jatkaa mainittua rakentamisaikaa myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä perustellusta hakemuksesta.

Mikäli ostaja luopuu hankkeesta ennen rakentamisen valmistumista, perii kaupunki ostajalta kahdensadantuhannen (200 000) euron sakon.

2.10 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen kaupan kohteeseen

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden sekä niiden tukien sijoittamisen tontille.

Kiinteistönomistajalle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.11 Vesi-, viemäri- ja lämpöjohtoverkkojen rakentaminen ja niihin liittyminen

Alueella toimiva vesi- ja viemärilaitosyhtiö on oikeutettu yleisten vesijohto- ja viemäritöiden yhteydessä rakentamaan valmiiksi tontin rajalle saakka tonttia palvelevat vesijohdon ja viemäreiden liittymät sekä perimään rakentamiskustannukset tontin vuokramieheltä vesi- ja viemärilaitokseen liittymisestä ja laitoksen käytöstä hyväksytyjen yleisten taksojen mukaisesti.

Ostajalla on mahdollisuus liittää tontin rakennukset läheiseen kaukolämpöverkkoon.

2.12 Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapito

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (547/2005) on säädetty.

Milloin kaupan kohteen kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on ostaja velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty.

2.13 Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kaupan kohdetta rakentamattomana muulle kuin sellaiselle, jonka myyjä hyväksyy.

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä rakentamatonta kaupan kohdetta korkeammasta kauppahinnasta kuin mikä on kauppahinta tässä kauppakirjassa, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 2.9, 2.11 (mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana), 2.10 ja 2.12 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

2.14 Sopimussakko

Mikäli ostaja luovuttaa kaupan kohteen rakentamattomana edelleen muulle kuin myyjän hyväksymälle luovutuksensaajalle, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa enintään edellä mainitun kauppahinnan määrän. Siitä, peritäänkö sopimussakkoa ja mikä on sen suuruus, päättää kaupungingeodeetti.

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

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Lahdessa __. ____kuuta 202__

Myyjänä Lahden kaupungin puolesta:

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Juha Helminen
kaupungingeodeetti

OSTAJA

Edellä olevan kauppakirjan hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä mainitut.

YRITYS OY

Etunimi Sukunimi
Asema yhtiössä

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että kaupungingeodeetti Juha Helminen Lahden kaupungin puolesta myyjänä sekä asema yhtiössä Etunimi Sukunimi Yritys Oy:n puolesta luovutuksen saajana, ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Lahdessa __. ____kuuta 202__

Kaupanhahvistaja
maankäyttöinsinööri, Lahden kaupunki
tunnus: _____
lunastus: 120 euroa/kauppa