

Kvsto 09.12.2024 § xx Päätos on lainvoimainen

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Kokkolan kaupunki
PL 43, 67101 Kokkola

0179377-8

OSTAJA

KPO-Kiinteistöt Oy
c/o Osuuskauppa KPO
PL 516, 67101 Kokkola

2200688-4

KAUPAN KOHDE

Kokkolan kaupungin 1. kaupunginosan korttelissa 13 sijaitseva tontti nro 2 (kiinteistötunnus 272-1-13-7, "Tontti"). Tontin pinta-ala on 6 399 m² ja myytävä kerrosala on 10 350 k-m².

Osoite:

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on xxxxxxxx,00 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) euroa. Tontin kauppahinta perustuu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) pistelukua 2296 vastaavaan yksikköhintaan 160 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Ostaja on maksanut edellä mainitun kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin tilille xxxxxxxx.

Mikäli Tontille rakennettavaa hotellirakennusta myöhemmin laajennetaan siten, että kerrosala ylittää 10 350 k-m², KPO-Kiinteistöt Oy Tontille rakennettavan rakennuksen omistajana maksaa kaupungille lisäkauppahintaa kustakin 10 350 k-m²:n ylittävästä rakennusoikeusneliömetristä. Lisäkauppahinta määräytyy elinkustannusindeksiin (1951:10=100) pistelukua 2296 vastaavan yksikköhinnan 160 euroa/k-m² mukaan siten, että yksikköhintaa tarkistetaan lisäkauppahinnan maksamishetkellä julkaistulla indeksipisteluvulla.

Tämä lisäkauppaehto on voimassa viisi (5) vuotta Kauppakirjan allekirjoituspäivästä.

KPO-Kiinteistöt Oy Tontille rakennettavan rakennuksen omistajana maksaa edellä sanotun lisäkauppahinnan yllä mainitulle pankkitilille kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun 10 350 k-m²:n ylittävään lisärakentamiseen on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

KAUPAN MUUT EHDOT

1. Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajalle tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.
2. Tontti myydään muista kuin tässä Kauppakirjassa mainituista kiinnityksistä, rasituksista sekä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vapaana.
3. Myyjä vastaa kaikista Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.

Ostaja vastaa Tontista Kauppakirjan allekirjoittamisvuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta, kaupanvahvistusmaksusta sekä lainhuudatus- ja lohkomiskustannuksista.

4. Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:
 1. Lainhuutorekisterin ote
 2. Rasitustodistus
 3. Kiinteistörekisterin ote
 4. Kaavakartat ja -määräykset
5. Ostaja on vastuullinen kiinteistön perustamistavan valinnasta, rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten ja muiden tutkimusten suorittamisesta, maaperän edellyttämien hankkeiden rakenteellisten ratkaisujen sekä maanalaisten johtojen ja putkien sijainnin selvittämisestä sekä rakentamiskelpoisuuden muusta yksityiskohtaisesta selvittämisestä.
6. Myyjä toteaa, että sillä ei ole tiedossaan Tontilla olevan pilaantunutta maaperää.
Mikäli kiinteistöllä kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyiden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Edellä mainittu ei koske kiinteistön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän

jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisen ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksistä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Myyjä vastaa tontilla sijaitsevan 20 kV suurjännitekaapelin siirrosta ennen rakennustöiden aloittamista.

7. Ostaja on tarkastanut Tontin, sen alueen sekä rajat. Ostaja on todennut Tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä kohdassa 4 mainittuja asiakirjoja ja annettuja tietoja.

8. Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöihin 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 katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, Ostaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu

9. Ostaja rakentaa rakennusluvan mukaisen rakennuksen vähintään vesikattovaiheeseen kolmen (3) vuoden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta kahdensadantuhannen (200 000) euron sopimussakon uhalla.

Sopimussakkoa ei kuitenkaan peritä, jos Ostaja näyttää toteen, että mahdollinen viivästys johtui siitä riippumattomista syistä ja viivästyksen syyn poistuttua Ostaja käynnistää tai loppuun saattaa rakennustyöt ilman Ostajasta aiheutuvaa aiheetonta viivästystä.

10. Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan kaupungin tai sen osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien johtojen, laitteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle, sen yli tai sillä oleviin rakennuksiin. Kiinteistön omistajalle korvataan em. toimenpiteestä mahdollisesti aiheutuvat suoranaiset vahingot ja haitat. Kaupungilla on oikeus merkitä em. oikeus rasitteena kiinteistörekisteriin Ostajaa enempää kuulematta.

11. Ostajan tulee huolehtia kustannuksellaan tonttinsa liittämisestä infraverkkoon sekä kiinteistölle valuvien pintavesien viivytämisestä ja poisjohtamisesta kaupungin osoittamiin pisteisiin. Kokkolan kaupunki tekee tarpeelliset putkisiirrot katualueella siltä osin, kun ne palvelevat kyseisen kaupan mukaista tonttia laajempaa keskusta-aluetta.

12. Ostaja vastaa tontille toteutettavan rakennushankkeen autopaikkojen

järjestämisestä, siitä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

13. Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
14. Ostaja on tietoinen Kokkolan kaupungin suunnitelmasta toteuttaa myöhemmin Itäiselle Kirkkokadulle kävelyn ja pyöräilyn alikulkuluiska Rautatienkadun ali. Ostajan tulee huomioida tämä suunnitelmissaan ja rakentamisessaan siten, etteivät ne estä kyseisen alikulkuluiskan suunnittelua, toteuttamista tai käyttöä.

Ostajan tulee toteuttaa ajoluiska kellaripysäköintiä varten koko korttelin (myös länsiosan) maanalaisen pysäköinnin tarpeisiin. Ajoluiskan suunnittelu erityisesti luiskan alapäässä tulee olla sellainen, että ajo korttelin länsiosan kellariin on toimiva ja turvallinen. Ostajalla ei ole velvoitetta luovuttaa käyttöoikeutta ilman, että käyttäjä sitoutuu maksamaan korvauksena puolet luiskan rakennuskustannuksista (indeksoituna rakennuskustannusindeksillä) ja solmimaan sopimuksen luiskan ylläpitokulujen jakamisesta.
15. Ostaja on tietoinen, että linja-autoaseman toiminnot säilyvät toistaiseksi korttelin länsiosassa. Itse linja-autoasema rakennuksena kuitenkin puretaan sen omistavan kiinteistö Oy:n toimesta. Myyjä sitoutuu varaamaan Ostajalle Ostajan ja Myyjän välistä kiinteistörajaa noudattavan kuuden metrin levyisen alueen, jota Ostaja voi ilman erillistä korvausta käyttää työmaa-alueena niin kauan, kun se työmaan tarpeisiin on välttämätöntä.
16. Myytävän tontin 272-1-13-7 sekä tonttien 272-1-13-8, 272-1-13-9 ja 272-1-13-10 välillä on tehty xx.xx.xxxx päivätty yhteisjärjestelysopimus tonttien käytön, ylläpidon, peruskorjaamisen ja uudistamisen edellyttämistä järjestelyistä sekä asemakaavamääräysten mukaisten velvoitteiden toteuttamiseksi. Ko. yhteisjärjestelysopimus otetaan tämän kauppakirjan liitteeksi.
17. Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.
18. Mahdolliset kauppakirjan tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee ensimmäisenä oikeusasteena Pohjanmaan käräjäoikeus.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kokkolassa xx. päivänä kuuta 2025.

KOKKOLAN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus
valtakirjalla

Kaupunginjohtaja

Hallintojohtaja

KPO-KIINTEISTÖT OY

Toimitusjohtaja

Hallituksen jäsen