KAUPPAKIRJA (Luonnos)

Myyjä

Hollolan kunta, (y-tunnus: 0146248-5)
PL 66
15871 HOLLOLA

- jäljempänä myyjä

Ostaja

Woodpecker VI Oy (y-tunnus: 3352176-9)
c/o TiliKivi Oy
Jyväskyläntie 31
43100 SAARIJÄRVI

- jäljempänä ostaja

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on tontti numero 10 korttelissa 114. Tontti sijaitsee Terveystien ja Keskikankaan risteyksessä, osoitteessa Keskikankaantie 2, Tiirismaan kunnanosassa. Tontin pinta-ala on noin 8824 m2, jolla asemakaavan (098 11-262) mukaan on rakennusoikeutta noin 3530 k-m2. Tontti on lohkomaton ja muodostuu kahdesta määräalasta, jotka ovat kiinteistöillä Huolto 98-435-7-801 (n. 8054 m2) ja Yli-kartano 98-435-7-880 (n. 770 m2). Kartta määräaloista ja tontista liitteenä.

Tontti on asemakaavassa merkinnällä K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa). Tonttiin kohdistuu muun muassa merkintä ma-1 (maanalainen tila, johon saa sijoittaa paikoitustiloja).

Kaupan kohteena olevat määräalat ovat rakentamattomia.

Kauppahinta

Kauppahinta on neljäsataaneljäkymmentäyksituhatta kaksisataa viisikymmentä euroa (441 250 euroa €).

Kauppahinta ei pinta-alaperusteinen.

Kauppahinta suoritetaan kahden (2) viikon kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan suoritettu.

Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteena olevat määräalat myydään ja luovutetaan vapaana kiinteistökiinnityksistä ja panttioikeuksista.

Rasitteet

Kaupan kohteena oleviin määräaloihin ei kohdistu rasitteita.

Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöön 98-435-7-801 HUOLTO kohdistuen:
Uhkasakkolain mukainen ilmoitus 27.10.2015
Asianumero / arkistoviite: MML/480580/74/2015

Päävelvoite: Lahden seudun ympäristölautakunta velvoittaa Neste Markkinointi Oy:n lopettamaan polttonesteiden jakeluasematoiminnan kiinteistöllä 98-435-7-801 sekä esittämään aikataulutetun suunnitelman lopettamiseen liittyvistä toimenpiteistä. Määräpvm: 30.4.2016
Velvoitetut: Neste Markkinointi Oy, 1626490-8
Tehoste: Uhkasakko 150 000 €

Hollolan kunta vakuuttaa, että rasitustodistuksessa oleva, yllä mainittu päävelvoite on hoidettu.

Johtojen sekä yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen

Ostaja sallii myyjän osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten vesi- ja viemäri- ym. johtojen ja laitteiden sijoittamisen tarvittaessa kaupan kohteena olevalle alueelle eli tontille nro 10 korttelissa 114.

Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittamisesta sekä kunnossapidosta kiinteistön omistajalle mahdollisesti aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupan kohteena olevan kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista ja kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen asti, kunnes omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen.

Tästä kiinteistökaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron suorittaa ostaja.

Kaupan kohteena olevan kiinteistön lainhuudatuskustannukset suorittaa ostaja. Ostaja suorittaa myös kaupanvahvistajan palkkion.

Kauppahintaan ei sisälly vesihuoltolaitoksen eikä sähköyhtiön liittymismaksuja. Ne maksetaan erikseen liittymien toimittajalle.

Määräalojen lohkomiskustannuksista vastaa ostaja.

Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on käynyt kaupan kohteena olevilla määräaloilla ennen kauppakirjan allekirjoittamista sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Myyjä vakuuttaa kertoneensa kaikki tiedossaan olevat seikat, joilla voi olla merkitystä ostajalle kaupan päättämisessä.

Korttelin 114 tontilla numero 10 on aiemmin toiminut polttonesteiden jakeluasema. YSL527/2014 139 §:n mukaisesti Hollolan kunta on esittänyt ostajalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella tehdyistä tutkimuksista ja puhdistustoimenpiteistä.

Hämeen ELY-keskus on lausunnollaan 18.8.2021 todennut, että kohteen maaperä on puhdistettu Hämeen ELY-keskuksen 17.12.2020 antaman päätöksen edellyttämällä tavalla ja riittävän puhtaaksi, ja että puhdistustyö on tehty hyväksyttävästi.

Myyjä vastaa tarvittavista puhdistustoimenpiteistä, mikäli kohteessa ilmenee rakentamisen aikana maaperän puhdistustarpeita, jotka ovat aiheutuneet sillä aiemmin harjoitetusta toiminnasta.

Ostaja vastaa tontin rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä ja ottaa kaiken vastuun perustamistavasta.

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

-lainhuutotodistus
-rasitustodistus
-kiinteistörekisteriote
-ote ajantasa-asemakaavasta
-asemakaava ja -määräykset
-rakentamistapaohjeet
-kaupan kohteen kartta
-ELY:n lausunto, Pilaantuneen maaperän puhdistus, kiinteistö 98-435-7-801, Keskikankaantie 2, Hollola
-Neste Hollola Salpakangas LA694 ja Truck 2423 jakelurakenteiden purkutyön ja maaperän kunnostuksen loppuraportti (toimitettu ostajalle sähköisessä muodossa)

Ostaja ei ole vaatinut muita asiakirjoja nähtäväksi.

Rakentamisvelvoite, edelleenluovutus ja sopimussakko sekä purkuehto

Ostaja sitoutuu rakentamaan voimassa olevan asemakaavan ja rakentamisohjeiden ja rakennusjärjestyksen mukaisesti vähintään 20 %:a kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa rakennuksissa rakennusjärjestyksen edellyttämän käyttöönottokatselmuksen.

Myyjä voi hakemuksesta pidentää rakennusvelvoitteelle asetettua määräaikaa. Jatkoaikaa on haettava Hollolan kunnalta kirjallisesti viimeistään kolme (3) kuukautta ennen edellä mainittujen määräaikojen päättymistä.

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta rakentamatonta rakennuspaikkaa muutoin kuin kunnan hyväksymin ehdoin.

Kaupan kohde katsotaan rakentamattomaksi siihen saakka, kunnes rakentamisvelvoite on tämän luvun ensimmäisen kappaleen mukaisesti täytetty.

Mikäli ostaja laiminlyö tämän luvun ensimmäisessä kappaleessa tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden tai on tämän luvun vastaisesti luovuttanut kiinteistön rakentamattomana edelleen, on hän velvollinen suorittamaan sopimussakkoa kunnalle kauppahinnan määrän, ellei kunta päätä myöntää tästä helpotusta.

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos rakennusvalvontaviranomainen hylkää rakennusluvan Puuilon konseptin mukaiselle myymälälle tai rakennuslupa ei saa lainvoimaa siitä jätetyn valituksen johdosta vähintään (1) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostajalla ja myyjälle ei ole tässä tapauksessa kaupan purkautuessa oikeutta vaatia toisiltaan vahingonkorvausta kaupan purkamisen takia. Mikäli kauppa purkautuisi edellä kirjatuista syistä on myyjä velvollinen palauttamaan kauppahinnan ostajalle ilman aiheetonta viivettä kohtuullisessa ajassa

Katujen tai ajoyhteyden kunnossa- ja puhtaanapito

Kiinteistön omistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin Laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Kaupan kohteena olevaa määräalaa koskevia rajoituksia

Lainvoimaisen asemakaavan asemakaavamääräykset koskevat kaupankohteena olevaa tonttia ja sille rakentamista.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvat. Toiminnassa on muutoin noudatettava kulloinkin voimassa olevaa ympäristösuojelu- ja jätelainsäädäntöä ja muita viranomaisten antamia määräyksiä.

Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Viivästyskorko

Mikäli tämän kauppakirjan mukaisia maksuja ei suoriteta erääntymispäivänä, on ostajan suoritettava myyjälle yleistä viivästyskorkoa erääntymispäivästä maksun tapahtumiseen saakka.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän kauppakirjan tulkinnasta, korvauksista ja sopimussakoista johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa. Osapuolet voivat myös, molempien niin halutessa, ratkaista riitaisuudet välimiesmenettelyssä.

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

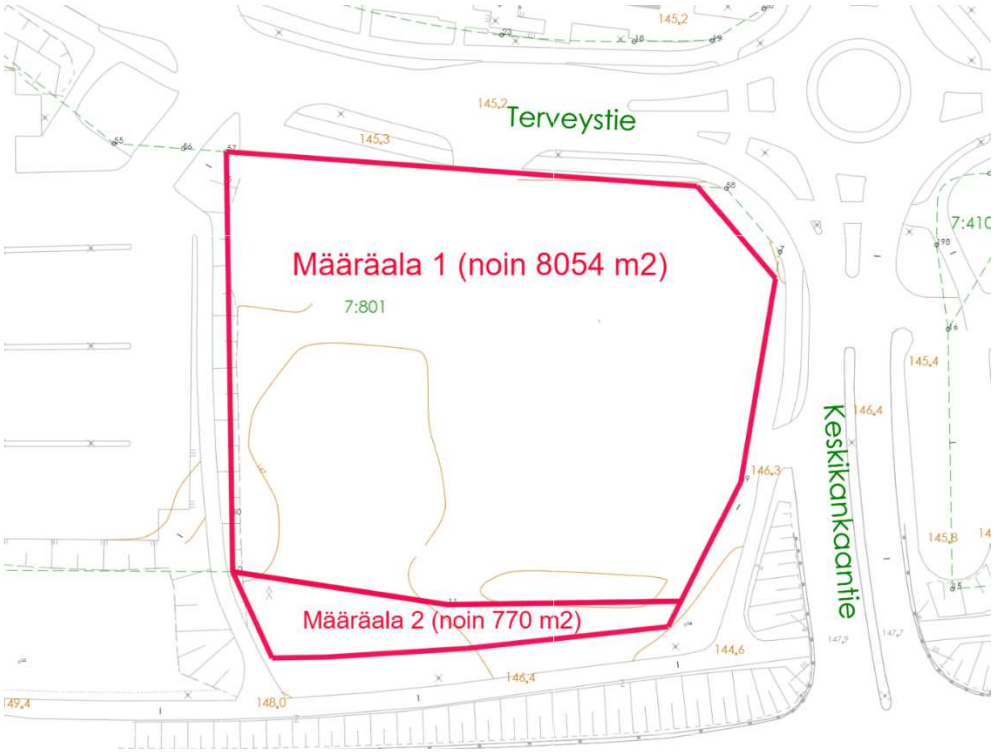
Allekirjoitus

Hollolassa 00.00.2025

Hollolan kunta

_____ _____

Liitekartta 1. Määräalat



Liitekartta 2. Korttelin 114 tontti 10 (ajantasakaavaote)

