

KAUPPAKIRJA

LUONNOS 15.11.2022

1 Kaupan sopijapuolet

Myyjä: Orimattilan kaupunki

Osoite: Erkontie 9, PL 46, 16301 Orimattila

Y-tunnus; 0129920-0

(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja: Päijät-Hämeen hyvinvointialue

Osoite: Keskussairaalankatu 7 15850 Lahti

Y-tunnus: 3221309-4

(jäljempänä "Ostaja")

Myyjä ja Ostaja yhdessä jäljempänä "Sopijapuolet"

2 Kaupan kohde

Kaupan kohteena ovat:

1. Noin 7771 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä Doraprint 560-418-90-1 (liitteessä 1 punaisella rajattu alue). Kohteella sijaitsee vuonna 2022 valmistunut pelastusasema sekä kalustohalli, jotka kuuluvat kauppaan.

Kiinteistöstä Doraprint on aiemmin 19.7.2022 myyty määräala, jonka tunnus on kiinteistörekisterissä 560-418-90-1-M601. Kyseistä määräalaa ei vielä ole erotettu kantatilasta ja nyt kaupan kohteena oleva määräala käsittää siis ainoastaan jäljelle jäävän osan kiinteistöstä (kantatila).

2. Noin 3017 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Sorapelto 560-418-90-8 (liitteessä 1 sinisellä rajattu alue).

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan kaupan kohteena olevan kiinteistön rakennuskokonaisuuden, määräaloista koostuvan tontin ja siihen kuuluvien liittymien luovutusta.

Kaupan kohteena on Orimattilan kaupungin osoitteessa Ravitie 1 A, 16300 Orimattila sijaitseva Orimattilan pelastusasema, kalustohalli ja piha-alueet liitteen 1 mukaisesti sekä niiden kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäri liittymien muodostama kokonaisuus (liite 1).

Kaupan kohteella on vuonna 2022 valmistunut pelastusasema. Rakennuskokonaisuuden pinta-ala on 2367 ke-m². Rakennuksen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Määräalojen yhteinen pinta-ala on noin 10 788 m². Määräalojen lohkomisesta ja siitä aiheutuvista kuluista vastaa Myyjä. Alueella on voimassa oleva asemakaava (liite 2). Alueella on vireillä asemakaavamuutos, joka on hyväksytty Orimattilan kaupungin kaupunkikehitys- ja teknisessä valiokunnassa 18.10.2022 §143. Asemakaavamuutoksessa kaupan kohteen alue on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Hyväksytty asemakaava ei vielä ole lainvoimainen, eikä Myyjä ole millään tavoin vastuussa siitä, jos kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan päätöksestä valitetaan ja kaavamuutos ei saa lainvoimaa (hyväksytty asemakaava on liitteenä 3).

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupan kohteen hinta ei määräydy pinta-alojen perusteella.

Myyjä toimittaa ostajalle kaikki rakennuksiin liittyvät pohjakuvat DWG-muodossa tai vastaavassa muodossa.

3 Kauppahinta ja maksuehdot

Kaupan kohteen kauppahinta on yhteensä 8.221.349,68 euroa (kahdeksanmiljoonaakaksisataakaksikymmentäyksituhattakolmesataaneljäkymmentäyhdeksän euroa kuusikymmentäkahdeksän senttiä), jonka Ostaja maksaa 2.1.2023 Myyjän tilille FI42 5308 0720 0002 47. Rakennuksen osuus kauppahinnasta on 8.178.197,68 euroa ja määräalojen (maapohjan) osuus 43.152,00 euroa (4€/m²). Lopullinen rakennuksen tasearvo määräytyy kaupantekohetken tasearvon mukaan, liite 4.

4 Omistusoikeus ja hallintaoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

Vuoden 2023 mahdollisesta kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

5 Kiinnitykset ja rasitteet

Kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä tai panttioikeuksia.

Kiinteistön Doraprint 560-418-90-1 kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöön kohdistuu seuraavat rasitteet:

1. Vedenottamon suoja-alue (Y2003-11868)

Sikosuon pohjavedenottamon suoja-alue

Kyseinen rasite jää rasiiteeksi myös kiinteistöstä Doraprint nyt myytävälle määräalalle.

Kiinteistön Sorapelto 560-418-90-8 kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöön kohdistuu seuraavat rasiiteet:

1. Tieoikeus, jossa oikeutettuina kiinteistöinä ovat Metsämäki 560-418-11-109 ja Ravirata II 560-418-11-187
2. Vedenottamon suoja-alue (Y2003-11868)
Sikosuon pohjavedenottamon suoja-alue

Kyseisistä rasiiteista nro 2 jää rasiiteeksi myös kiinteistöstä Sorapelto nyt myytävälle määräalalle.

Edellä mainittuja rasiiteita lukuun ottamatta, kaupan kohteet myydään rasiiteista vapaana.

6 Vastuu veroista ja muista maksuista

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Ostaja vastaa niistä mainitun ajankohdan jälkeen.

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista ja muista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen kyseisistä kustannuksista vastaa Ostaja.

7 Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kaupan kohteelle aiheutuvasta vahingosta hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, jonka jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle.

Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutuu kaupan kohteelle tulipalon, myrskyn tai muun kaupan Sopijapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Myyjä vakuuttaa kaupan kohteen vaaranvastuun siirtymispäivään asti, jonka jälkeen Ostaja vakuuttaa kaupan kohteen.

8 Kaupan kohteeseen tutustuminen ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen ja tarkastanut rakennukset. Ostaja on todennut kaupan kohteen vastaavan siitä annettuja tietoja.

Myyjä vakuuttaa kertoneensa Ostajalle kaikki ne tiedossaan olevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppakirjan allekirjoitusta tapahtuneet muutokset, jotka saattavat vaikuttaa Ostajan ratkaisuihin kaupasta päätettäessä.

Sopijapuolet ovat ennen kauppakirjan allekirjoitusta tutustuneet seuraaviin asiakirjoihin:

- kohteen piirustukset
- asemakaava

9 Maaperän puhtaus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaiseen selontekovelvollisuuteen viitaten Myyjä toteaa, että myytävä kiinteistö on toiminut aiemmin pelastusasemana ja teknisenä varikkona, eikä Myyjällä ole sellaista välitöntä tietoa, että kiinteistön maaperä olisi ympäristönsuojelulain 16 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut ja että maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Todetaan, että Myyjä on teettänyt kiinteistöllä tutkimuksen, jonka tarkoituksen oli selvittää, esiintyykö kohteen maaperässä pilaantuneisuutta. Alueen maaperää ei tehdyn tutkimusraportin mukaan pidetty pilaantuneena (Liite 5).

10 Vastuu rakennuksen kunnosta

Sopijapuolten vastuut määräytyvät maakaaren mukaan.

11 Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Ostajalle kaupan kohteeseen kuuluvat kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäri liittymäsopimukset. Liittymien ja liittymäsopimusten mahdolliset siirtokulut Sopijapuolet maksavat yhtä suurin osuuksin.

Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimukseen perustuvat maksut on maksettu.

12 Muut ehdot

Kaupan kohteeseen liittyvät vuokrasopimukset siirtyvät Myyjältä Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

Myyjä siirtää kaupan kohteen kaikki takuuajan vakuudet Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

13 Kauppakirjan hyväksyminen

Tämän kauppakirjan hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi kummallekin Sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

14 Allekirjoitukset

Lahti X.X.2022

Kalle Larsson
Kaupunginjohtaja
Orimattilan kaupunki

Petri Virolainen
Toimitusjohtaja
Päijät-Hämeen hyvinvointialue

Antti Niemi
Talousjohtaja
Päijät-Hämeen hyvinvointialue

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Orimattilan kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Kalle Larsson myyjänä sekä toimitusjohtaja Petri Virolainen ja talousjohtaja Antti Niemi Päijät-Hämeen hyvinvointialueen puolesta ostajana, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Liitteet:

Liite 1: Kaupan kohde rajattuna karttaliitteeseen

Liite 2: Alueen voimassa oleva asemakaava

Liite 3: Orimattilan kaupungin kaupunkikehitys- ja teknisessä valiokunnassa 18.10.2022 §143 hyväksytty asemakaava

Liite 4: Vahvistus rakennuksen tasearvosta

Liite 5: Pilaantuneen maa-aineksen testitulokset