

KAUPPAKIRJA LUONNOS 8.10.2024

KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä:

joita myöhemmin tässä kauppakirjassa kutsutaan "Myyjä"

Ostaja:

Ylöjärven kaupunki

Y-tunnus: 0158221-7

Osoite: PL 22, 33471 Ylöjärvi

jota myöhemmin tässä kauppakirjassa kutsutaan "Ostaja"

KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena Ylöjärven kaupungissa sijaitseva kiinteistö 980-427-1-56. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 0,6443 ha.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 285 000 euroa.

MUUT EHDOT

Kaikki kauppaehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kiinteistön kauppahinta 285 000 maksetaan myyjän ilmoittamalle tilille neljän (4) pankkipäivän kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoituksesta lukien.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaan maksettu.

3. Kiinnitykset ja muut rasitukset sekä siirtyvä maanvuokrasopimus

Myyjä on vuokrannut kiinteistöstään 980-427-1-56 noin 2 500 m²:n suuruisen alueen (asianumero 758/24.7.2001/12129) Neste Markkinointi Oy:lle. Vuokrasopimus on voimassa yhden (1) vuoden kerrallaan 6 kk irtisanomisajalla.

Ostaja on tutustunut vuokrasopimukseen (liite 1) ja sen ehtoihin. Vuokrasopimus siirtyy oikeuksineen ja velvollisuuksineen sellaisenaan ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä. Ostajalle kuuluu vuokratulot omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien.

Muilta osin kaupan kohteena oleva kiinteistö myydään vapaina kiinnityksistä tai muista sen kaltaisista rasituksista.

4. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät kiinteistön kiinteistörekisteriotteelta.

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Kiinteistöön kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista luovutuksen osapuolet vastaavat kumpikin omistusaljaltaan.

Ostaja vastaa saantonsa lainhuudattamisesta aiheutuvista kustannuksista ja kaupanvahvistajan palkkiosta.

6. Siirtyvät rakennukset

Kaupan yhteydessä ostajalle siirtyvät kiinteistöllä 980-427-1-56, osoitteessa _____, sijaitsevat myyjän omistama asuinrakennus ja talousrakennukset, sekä sähkö- ja muine kiinteistöön liittyvine liittymineen. Ostaja hyväksyy rakennukset siinä kunnossa, kun ne kaupantekohetkellä on.

7. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

8. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöön. Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupankohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on lisäksi tutustunut kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kiinteistön rekisterikarttaote

5. Alueen osayleiskaavakartta ja -määräykset

10. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

11. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa, eikä sellaisen luovuttamisesta ole tehty eri sopimustakaan.

12. Liittymät

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla energialaitoksen kanssa solmittuun liittymissopimukseen perustuvat oikeutensa ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissopimukseen perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on maksettu ja myyjä sitoutuu vastaamaan tulevista maksuista hallinnan siirtymispäivään saakka. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta energialaitokselle.

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaupan kohteeseen otetut vesi- ja viemäri liittymät ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymäsopimukseen myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu hoitamaan vielä tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta sen toimittajalle. Liittymäsopimuksen siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa ostaja.

13. Sitoutuminen asuinhuoneiston vuokrasopimukseen

Osapuolet sitoutuvat solmimaan asuinrakennusta koskevan asuinhuoneiston vuokrasopimuksen. Tämän kauppakirjan liitteeksi on otettu vuokrasopimusluonnos (liite 2), joka tullaan allekirjoittamaan kaupan tekemisen jälkeen.

14. Maaperän pilaantuminen

Kiinteistön 980-427-1-56 pohjoisosaan kohdistuu maanvuokrasopimus, jossa vuokralaisena on Neste Markkinointi Oy. Sopimus on alkanut 7.10.1971. Vuokra-alueita vuokrataan bensiiniin, polttonesteiden ja autotarvikkeiden huoltoasemaa varten käytettäväksi. Huoltoasema sijoittuu myös kiinteistön 980-427-1-315 alueelle. Sopimuksen mukaan sopimuksen päättyttyä vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan siirtämään maa-alueelle laittamansa rakennelmat ja laitteet pois sekä tasoittamaan maa-alueen. Aluetta on aiemmin vuokrattu samaan käyttötarkoitukseen huoltoasemanhoitaja _____ 27.8.1968 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella (liite 3).

Neste Markkinointi Oy:llä on Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunnan 7.6.2011 § 128 myöntämä ympäristölupa polttoaineen jakeluasematoimintaan kiinteistöillä 980-427-1-315 ja 980-427-1-56. Kiinteistöjen alueella sijaitsee Neste Express automaattijakelupiste sekä Neste Truck raskaan kaluston automaattijakelupiste.

ELY-keskus on antanut 28.10.2021 lausunnon (liite 4) jakeluaseman ympäristöluvan muutostarpeen arviointia varten ja todennut mm. lausunnossaan, että käytössä olleiden vuoden 2021 kevään tarkkailutulosten perusteella luvan muuttamisen tarvetta ei tällä hetkellä ole. Ylöjärven kaupungin ympäristösuojeluviranomaisen lausunto 29.10.2021 Neste Ylöjärvi Ravitien polttoaineen jakeluaseman ympäristöluvan muutostarpeen arvioinnista liitteessä 5. Lausuntoon

29.10.2021 saadun selvityksen mukaan jakeluasema on uusittu vuonna 2003, jolloin kaikki vanhat laitteistot purettiin sekä maaperä kunnostettiin massanvaihdoilla. Jakeluaseman rakentamisessa on noudatettu standardin SFS3352:2004 vaatimuksia.

Alueen käyttöhistoria huomioiden alueella voidaan epäillä maaperässä olevan jossain määrin pilaantuneisuutta.

Osapuolet toteavat, että kaupan kohteena olevan kiinteistön maaperän ei kuitenkaan tiedetä pilaantuneen tai maaperässä olevan sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattaisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ympäristönsuojelulakiin viitaten myyjä toteaa, ettei kiinteistöllä 980-427-1-56 maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut tai maaperässä tai pohjavedessä olisi jätteitä tai aineita, jotka voisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli myyjän tiedoista poiketen maaperässä tavataan tai on syytä epäillä ympäristönsuojelulain mukaista pilaantumista, jonka voidaan osoittaa aiheutuneen ennen kaupan syntyä, vastaa selvitys- ja suunnittelukuluista sekä maaperän puhdistamisprosessin hoitamisesta ympäristönsuojelulain mukaisesti pilaantumisen aiheuttaja. Vuokrasopimuksessa (liite 1) vuokra-alueen maaperän ennallistaminen on vuokralaisen vastuulla. Puhdistamiskustannukset määräytyvät ympäristölainsäädännön perusteella.

15. Kaupungin päätös kiinteistön ostamisesta

Kaupunginhallituksen päätökset 26.08.2024 § 236.

Kaupunginhallituksen päätökset __.10.2024 § __

LIITTEET

- Liite 1: Vuokrasopimus / Neste Markkinointi Oy (asianumero 758/24.7.2001/12129)
- Liite 2: Vuokrasopimus / Omakotitalo
- Liite 3: Vuokrasopimus / huoltoasemanhoitaja
- Liite 4: ELY-keskus Lausunto, A24-automaattiasema ja NESTE D-asema, jakeluaseman ympäristöluvan muutostarpeen arviointi, Ravitie 5, Ylöjärvi
- Liite 5: Lausunto Neste Ylöjärvi Ravitien polttoaineen jakeluaseman ympäristöluvan muutostarpeen arvioinnista

ALLEKIRJOITUKSET

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

Ylöjärvellä __. päivänä __ kuuta 20__