

KAUPPAKIRJA**(Luonnos 24.1.2024)**

| | | |
|---------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| MYYJÄ | Pirkanmaan hyvinvointialue PL 272 33101 Tampere | 3221308-6 |
| OSTAJA | Kangasalan kaupunki PL 50 36201 Kangasala | 1923299-5 |

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena ovat Kangasalan kaupungissa sijaitsevat Kiehelä 211-455-16-74 (186360 m²), Koivunummi 211-455-16-41 (370 m²), Koivunummi I 211-455-3-10 (1360 m²), Sahlberg 211-455-16-21 (1450 m²), Vehoranta 211-455-16-57 (2700 m²), Sairaala-alue 211-455-16-75 (15370 m²) ja Syrjämaa 211-455-16-48 (5717 m²) -nimiset kiinteistöt, joiden yhteenlaskettu kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 213327 m².

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on viisisataakolmekymmentätuhatta **(530 000,00)** euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan myyjän osoittamalle tilille kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta. Kauppahinnan maksun viivästyessä sovituista eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viite-korko lisättyinä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.7.2023 alkaen 11,0 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöihin ei rasiustodistusten mukaan kohdistu kiinnityksiä eikä panttioikeuksia. Myyjä vastaa siitä, ettei kaupan kohteeseen kohdistu rasiustodistuksista ilmenemättömiä kiinnityksiä eikä panttioikeuksia.

4. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin kohdistuvat dd.mm.yy päivättyjen kiinteistörekisterin mukaiset rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset. Kiinteistörekisteriotteet liitteinä x-y.

5. Osuudet yhteisiin

Osuudet yhteisiin siirtyvät kaupan mukana ostajalle.

6. Kohteeseen tutustuminen ja maaperän pilaantuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen. Myyjä vastaa siitä, että se on ilmoittanut ostajalle kaikki tiedossaan olevat kaupan kohteeseen liittyvät olennaiset kaupan tekoon vaikuttavat tiedot ja ne on kirjattu tähän kauppakirjaan. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Kaupan kohteena oleva alue on ollut Pirkanmaan hyvinvointialueen ja sen edeltäjien omistuksessa vuodesta 1963 alkaen.

Alueella on tehty kesällä 2023 tutkimuksia maaperän pilaantuneisuudesta. A-Insiinöörien 9.8.2023 päivätty selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arvioinnista on toimitettu ostajalle ja ostaja on tutustunut selvitykseen ennen kaupantekoa.

ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat vastuualueen Luontoyksikkö on antanut lausunnon "Pilaantuneen maaperän puhdistaminen ja vieraslajin poistaminen Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura 2000 -alueella kiinteistöllä 211-455-16-74, Kangasala (PIRELY/11505/2023)". Lausunnossa edellytetään pilaantuneen maaperän puhdistamista sekä vieraslajin torjunnan suunnittelua ja toteutusta.

Selvityksen mukaan pilaantuneita maa-aineksia löytyi seuraavista kohteista:

1. Vanha kaatopaikka/jätetäyttöalue
2. Risujen ym. tavaroiden polttoalue
3. Jätepoltto "uuni" alue
4. Raskaiden polttoöljysäiliöiden alue

Myyjä vastaa edellä mainittujen kohteiden maa-ainesten puhdistamisesta 31.12.2024 mennessä sekä kohteiden jatkoseurannasta viranomaisten edellyttämässä laajuudessa.

Mikäli kaupan kohteena olevalta alueelta löytyy viiden (5) vuoden kuluessa kaupakirjan allekirjoittamisesta rakentamisen, rakennusten purkamisen tai alueen muun käytön yhteydessä pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden tutkimisesta ja maaperän kunnostamisesta aiheutuvista tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräisistä kustannuksista vastaa Myyjä enintään 500.000 euroon saakka.

Ostajan tulee viipymättä ilmoittaa myyjälle mahdollisesta maaperän pilaantumisesta ja myyjän vastuulle muutoin kuuluvista vahingoista. Mahdollisen puhdistustyön suunnitelmat ja kustannuserittelyt tulee hyväksyttävä Myyjällä ennen töiden aloittamista. Maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 §:n 2 momentin mukaisena yksilöitynä vastuunrajoituksena osapuolet sopivat, että Myyjän pilaantuneiden maiden puhdistamiseen liittyvän vastuun enimmäismäärä on 500.000 euroa eikä Myyjällä ole lainkaan vastuuta viisi (5) vuotta kaupakirjan allekirjoituksen jälkeen havaitusta maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumisesta ja/tai niistä aiheutuneista terveysvaikutuksista. Maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 §:n 2 momentin mukaisena yksilöitynä vastuunrajoituksena osapuolet sopivat lisäksi, että Myyjä ei ole vastuussa sellaisesta puhdistustarpeesta, joka johtuu maankäytön kehittämisestä herkemään suuntaan, kuten esimerkiksi alueen kaavoittamisesta asuinalueeksi, eikä missään tapauksissa vahingoista, jotka ovat luonteeltaan välillisiä tai epäsuoria.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistukset, päivätty dd.mm.yy
2. Rasiustodistukset, päivätty dd.mm.yy
3. Kiinteistörekisteriotteet, päivätty dd.mm.yy
4. dd.mm.yy voimassa oleva yleiskaava ja -määräykset

8. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Kaupantekovuoden kiinteistöverosta vastaa myyjä.

Myyjä sitoutuu pitämään kaupan kohteena olevien kiinteistöjen täysarvovakuutuksen voimassa siihen saakka, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, mistä lukien ostaja vastaa kiinteistöjen vakuuttamisesta.

Sopijapuolet vastaavat kaupan kohteesta suoritettavista muista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusajaltaan.

Lainhuudatuskustannuksista ja kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa ostaja.

9. Alueen rakennukset

Alueella sijaitsee lukuisia rakennuksia, mm. vanha sairaala ja asuinrakennuksia. Rakennukset on kytketty irti lämmöstä, vedestä ja sähköstä. Rakennukset kuuluvat kauppaan ja ne luovutetaan ostajalle purkukuntoisina. Myyjällä on oikeus jättää kaupankohteessa sijaitseva irtain kiinteistölle. Myyjällä ei ole tiedossa, että rakennuksista joku tai jotkut olisivat kaavalla tai jollain muulla viranomaispäätöksellä suojeltu tai muutoin todettu sellaiseksi, että sen purkaminen ei onnistu.

10. Puusto

Kaupan kohteessa oleva puusto kuuluu Ostajalle. Kaupan kohteessa olevaa puustoa ei saa kaataa eikä poistaa kiinteistöiltä, vaikka kauppahinnan maksuajasta johtuen omistusoikeus kaupan kohteeseen ei olisi vielä siirtynyt ostajalle.

11. Irtain omaisuus

Kaupan kohteessa sijaitseva irtain omaisuus, joka myyjällä on kaupan ehtojen mukaan oikeus jättää kiinteistölle, on arvotonta, joten tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta.

12. Purkava ehto

Tämä kauppakirja sitoo osapuolia vasta, kun molemmat osapuolet ovat lainvoimaisilla päätöksillään kaupan hyväksyneet ja allekirjoittaneet tämän kauppakirjan.

Sen varalta, ettei näin tapahtuisi, sovitaan, ettei kummallakaan osapuolella ole mahdollisen kaupan raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Paikka ja aika

Kangasalla xx.xx.2024

Myyjä

Pirkanmaan hyvinvointialue

Ostaja

KANGASALAN KAUPUNKI

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajana xxx Pirkanmaan hyvinvointialueen puolesta sekä luovutuksensaajana xx ja xx Kangasalan kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Kangasalla xx.xx.2024

Maanmittauslaitoksen määräämä
kaupanvahvistaja