

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖN LUOVUTUSKIRJA

1. Sopijapuolet

Raision kaupunki y-tunnus 0204428-5
PL 100, 21201 Raisio
jäljempänä tässä sopimuksessa 'Kaupunki'

ja

Sport-Marketing Oy y-tunnus 0141584-9
Satteentie 11, 21410 Vanhalinna

jäljempänä tässä sopimuksessa 'Maanomistaja'

2. Sopimusalue

Tämä sopimus koskee Maanomistajan omistamaa kiinteistöä **680-6-6054-1**, jonka pinta-ala on 7526 m². Kiinteistöä kutsutaan jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalue on osoitettu tämän sopimuksen liitekartalla 1.

3. Sopimuksen tausta ja nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa asemakaava. Sopimusalueelle ollaan parhaillaan laatimassa Maanomistajan anomuksesta asemakaavan muutosta nimeltään Kuloistenniitty 2 asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak 6:37).

4. Neuvottelujen kulku

Sopijapuolet toteavat, että maankäyttösopimusneuvottelut on käyty asemakaavan Kuloistenniitty 2 asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak 6:37) oltua luonnoksena nähtävillä.

5. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella alueella vireillä olevan asemakaavan Kuloistenniitty 2 asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak 6:37) mukaisesta rakentamisesta ja Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta asemakaavan yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi sovitaan katualueen luovutuksesta Kaupungille.

Sopimusalue on nykyisessä asemakaavassa osoitettu Liike ja toimistorakennusten tontiksi. Asemakaavan muutoksen myötä tontin käyttötarkoitus säilyy, mutta rakennusoikeus kasvaa ja samalla tontin pinta-ala pienenee.

Sopijapuolet toteavat, että tämä maankäyttösopimus ei syrjäytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia.

6. Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus

Maanomistaja sitoutuu suorittamaan maankäyttö- ja rakennuslain 59 ja 82 §:ssä mainitut asemakaavan muutoksen ja tonttijaonmuutoksen laatimisesta ja kuuluttamisesta aiheutuvat kustannukset, yhteensä 2.500 euroa, Raision kaupungin laskutuksen mukaisesti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan Kuloisten- niitty 2 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Ak 6:37).

Edellä mainitut kulut eivät sisälly tämän maankäytösopimuksen mukaisesti maksettavaksi sovittuun sopimuskorvaukseen yhdyskuntarakentamisesta.

7. Katujen ja muiden yleisten alueiden sekä muun yhdyskuntatekniikan rakentaminen ja kunnossapito

Asemakaavassa osoitettujen Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden kuten katujen ja puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki. Kaupunki vastaa kustannuksellaan yleisten alueiden kunnossapidosta sen jälkeen, kun alueet on rakennettu.

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä alueella toimivan vesihuoltoyhtiön vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin. Vesihuoltoyhtiö perii Sopimusalueella kulloinkin voimassa olevat vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut liittymäkohdaisesti rakentamisen edetessä sitä mukaa, kuin vesihuoltoyhtiön ehtojen mukaan liittymismaksut tulee suorittaa.

Maanomistaja sopii tarvittaessa Sopimusalueella mahdollisesti sijaitsevien johtojen, kaapeleiden ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

8. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten sopimuskorvaus

Maanomistaja saa kohdassa 3 selostetusta asemakaavan laatimisesta MRL 91 a § 1 momentissa tarkoitettua erityisen merkittävää hyötyä.

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sopimuskorvauksella, joka on kolmekymmentäyksituhatta kaksisataaviisikymmentä (31 250) euroa ja josta rahasuorituksen osuus on 20.000 euroa ja maa-alueiden luovutuksen osuus 11.250 euroa. Rahasuorituksena maksettava korvaus maksetaan Kaupungille laskua vastaan yhden (1) kuukauden kuluessa tämän sopimuksen voimaantulosta kohdan 14. mukaisesti, Viivästyneelle maksulle Maanomistaja on velvollinen maksamaan korkolain (L 633/82) 4 §:n mukaista viivästyskorkoa.

Sopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1 §:n tarkoittamalla tavalla, joten korvauksesta ei suoriteta arvonlisäveroa.

Maanomistajalla ei ole muuta suoritusvelvollisuutta kunnallistekniikan kustannuksista huomioiden kuitenkin, mitä kohdassa 7.2 on todettu.

9. Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 199 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 680-6-6054-1. Määräala on osa Kuloistentien nyt laadittavan asemakaavan mukaista katualuetta.

Määräalan rahalliseksi arvoksi on kohdan 8. mukaisesti määritelty 11.250 €.

Määräalan luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimiston myynnistä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

Omistus- ja hallintaoikeus määräalaan siirtyy Kaupungille, kun tämä sopimus on allekirjoitettu, Raision kaupunginvaltuuston sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun asemakaava Kuloistenniitty 2 asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak 6:37) on tullut voimaan.

Maanomistaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että luovutettavaan määräalaan ei kohdistu mitään rasitteita, rasituksia tai kiinnityksiä, joita ei ilmene xx.xx.2021 tulostetuilta kiinteistörekisteriotteelta tai rasiustodistuksesta.

Maanomistaja on toimittanut Kaupungille ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista pantinhaltijan suostumuksen siihen, että kiinteistöä 680-6-6054-1 rasittavat yhteismäärältään xxx euron kiinnitykset (x panttikirjaa) saadaan kuolettaa tällä sopimuksella Kaupungin omistukseen siirtyvän määräalan osalta. Maanomistaja sitoutuu kustannuksellaan kuolettamaan kiinnitykset kuukauden kuluessa sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu, kun Raision kaupunginvaltuuston sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun asemakaava Kuloistenniitty 2 asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak 6:37) on tullut voimaan.

Maanomistaja vastaa kiinteistölle 680-6-6054-1 vuonna 2021 maksuunpantavasta kiinteistöverosta myös tällä sopimuksella luovutetun määräalan osalta.

Maanomistaja vastaa määräalasta suoritettavista veroista ja muista maksuista sekä määräalaa kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille. Kaupunki vastaa veroista ja maksuista sekä vahingosta omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen.

Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta ja katualueen erottamiskustannuksista.

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja ei vaadi Kaupungilta erillistä korvausta luovuttamastaan katualueesta eikä muitakaan katualueen haltuunottoon liittyviä korvauksia, vaan nämä on siltä osin, kun korvausta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti tulisi suorittaa, otettu huomioon yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvausta määritettäessä.

Ympäristönsuojelulain 139 §:ssä maa-alueen luovuttajalle asetetun selontekovelvollisuuden täyttämiseksi Maanomistaja ilmoittaa, ettei nyt luovutettavalla määräalalla käytävissä olevien tietojen mukaan ole harjoitettu sellaista toimintaa, josta voisi aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos luovutettavalla määräalalla edellä todetusta huolimatta on pilaantuneita maita, vastaa luovuttaja oman luovutuksensa osalta kaikista viranomaisten vaatimista maaperän puhdistuskustannuksista, joihin kuuluvat esim. pilaantuneisuusselvityksen laadinnan kustannukset, kunnostussuunnitelman laadinnan kustannukset, puhdistuksen valvonnan kustannukset ja viranomaisraportointiin liittyvät kustannukset sekä kai-

vuun-, maansiirron-, kuljetuksen sekä maa-aineksen ja pohjaveden käsittelyn kustannukset.

10. Muut kustannukset

Maanomistaja vastaa asemakaavassa hänelle osoitetun tontin kiinteistönmuodostus-, lainhuudatus- ja muista kirjaamiskustannuksista.

11. Sopimusalueen edelleen luovuttaminen ja sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja vastaa Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden toteuttamisesta ja muista sopimusehdoista sopimusalueella luovutettavan tontin tai tontin osien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa.

12. Vahingonkorvaus

Mikäli sopimusosapuoli rikkoo tätä sopimusta, se on velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle tästä aiheutuvan välittömän vahingon.

13. Sopimuksen muuttaminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa tai täydentää kirjallisilla molempien osapuolten allekirjoittamalla lisäsopimuksilla.

14. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Kaupungin puolelta tämä sopimus tulee voimaan ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun Raision kaupunginvaltuuston sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun asemakaava Kuloistenniity 2 asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak 6:37) on tullut voimaan.

Maanomistajaa sitovaksi sopimus tulee heti, kun se on allekirjoitettu.

Ellei sopimus tule voimaan edellä mainitulla tavalla, sopimus raukeaa. Sopimuksen täten rautessa kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja kumpikaan osapuoli ei ole velvollinen maksamaan korvauksia sopimuksen raukeamisen johdosta.

15. Sopimuksen päättyminen

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen kohtien 6. ja 8. mukaiset korvaukset.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus on tehty kolmena kappaleena, yksi Kaupungille, yksi Maanomistajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

LIITE 1: Kartta

Päiväys, allekirjoitukset ja kaupanvahvistajan todistus