

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

- (1) **VR-Yhtymä Oyj** (y-tunnus 1003521-5), PL 488 (Radiokatu 3), 00101 Helsinki (jäljempänä ”Myyjä”)
- (2) **Parkanon kaupunki** (y-tunnus 0136311-0), PL 14 (Parkanontie 37), 39701 Parkano (jäljempänä ”Ostaja”)

Myyjä ja Ostaja jäljempänä erikseen ”Osapuoli” ja yhdessä ”Osapuolet”.

1 KAUPAN KOHDE

- 1.1 Kaupan kohteena on Parkanon kaupungissa osoitteessa Uudenasemantie 360, 39700 Parkano sijaitseva ASEMA-niminen tila, kiinteistötunnus 581-421-51-1 sillä sijaitsevine rakennuksineen ja rakennelmineen (jäljempänä ”Kiinteistö”). Kiinteistöllä sijaitsee asemarakennus. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteritietojen mukaan 1,0177 ha ja tontti on merkitty osayleiskaavassa LR-alueeksi.
- 1.2 Kiinteistöön liittyvät ja luovutettavissa olevat vesi-, viemäri- ja sähköliittymät ja niitä koskevat sopimukset siirretään Ostajalle korvauksetta kaupan yhteydessä.

2 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSU

2.1 Kauppahinta

Kiinteistön kauppahinta on 25.000,00 (kaksikymmentäviisituhatta) euroa (”Kauppahinta”).

2.2 Kauppahinnan maksu

Kauppahinta maksetaan Myyjälle kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa.

Viivästyneelle Kauppahinnan määrälle on maksettava korkolain mukaista viivästyskorkoa.

Kauppahinta suoritetaan Myyjän tilille FI17 80001300035004.

2.3 Varainsiirtovero

Koska ostajana on kaupunki, se ei ole velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa.

2.4 Kaupanvahvistajan palkkio

Kaupanvahvistajan palkkion maksaa Ostaja.

3 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN, VAARANVASTUU

- 3.1 Omistus- ja hallintaoikeus Kiinteistöön siirtyy Myyjältä Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin ja kun koko Kauppahinta on maksettu Myyjälle.

- 3.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet allekirjoittavat yhteisesti tämän kauppakirjan kanssa vuokrasopimukset koskien VR Kaukoliikenteelle ja VR Logistiikalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen vuokrattavia tiloja Kiinteistöstä.
- 3.3 Vaaranvastuu Kiinteistöstä siirtyy Ostajalle hallintaoikeuden siirtymispäivänä. Myyjällä on hallintaoikeuden siirtymispäiviin saakka (hallinnan siirtopäivä mukaan lukien) kaupan kohdetta koskeva asianmukainen vakuutus, jonka jälkeen Kiinteistön vakuuttamisesta vastaa Ostaja.

4 KAUPAN KOHDETTA KOSKEVAT TIEDOT JA VAKUUTUKSET

4.1 Kiinteistöä koskevat asiakirjat

Ostaja on tutustunut mm. seuraaviin Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, sellaisina kuin ne ovat voimassa tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä:

- kiinteistörekisteriote
- lainhuutotodistus
- rasi- ja rakennustodistus
- voimassa oleva yleiskaava.

4.2 Kiinteistöön tutustuminen ja Myyjän vastuunrajoitus

Ostaja on tutustunut Kiinteistöön. Ostaja on katselmuksiensa ym. tarkastuksien yhteydessä ammattimaisena kiinteistötoimijana haluamallaan tavalla tarkastanut Kiinteistön. Ostajalle on ennen kauppakirjan allekirjoittamista varattu mahdollisuus suorittaa kaikki haluamansa Kiinteistöä koskevat tarkastukset. Ostaja vakuuttaa, että se on tarkastuksissa todennut Kiinteistön vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja on tietoinen Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten ja rakenteiden kunnosta, iästä ja korjaustarpeista. Osapuolet sopivat, että rakennusten kunto ja riskit on otettu huomioon jo Kauppahinnan määrittelyssä. Myyjä ei vastaa mistään osin Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten teknisestä kunnosta, kuten esimerkiksi rakennusmateriaalien, rungon, perusteiden, pinnoitteiden tai kalusteiden puutteista tai virheistä, tai vesi- ja viemäri-, ilmastointi- tai sähköjohtojen kunnosta, toiminnasta tai mahdollisista korjaustarpeista taikka mistään muista mahdollisista puutteista tai virheistä. Erityisesti todetaan, että Myyjä ei myöskään vastaa em. tekniseen kuntoon liittyvistä mahdollisista virheistä tai puutteista, vaikka tällaiset virheet tai puutteet johtuisivat salaisista tai piilevistä virheistä. Sama koskee rakennusosissa olevaa asbestia, homekasvustoa ja muita haitta-aineita, sekä niistä mahdollisesti aiheutuvia sisäilmaongelmia.

Viitaten maakaaren 2 luvun 9 §:ssä lausuttuun, Osapuolet sopivat erityisesti ja yksilöidysti siitä, että (a) Ostaja ottaa Kiinteistön vastaan siinä kunnossa kuin se viimeksi Ostajalle esiteltäessä oli, ja että (b) Myyjä ei ole Ostajaa kohtaan vastuussa mistään Kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevista laatu- tai rakennusvirheistä (ml. salaiset virheet) ja maaperän osalta Ostaja ilmoittaa, että pois lukien jäljempänä kohdassa 5.1. mainitun maaperän pilaantumisen osalta, Myyjä ei ole vastuussa Kiinteistön laatu- tai rakennusvirheistä (ml. salaiset virheet) ja Ostaja ilmoittaa, että se ei tule esittämään Myyjälle mitään niihin kohdistuvia vaatimuksia.

4.3

Suojelu

Ostaja on tietoinen, että VR, Ympäristöministeriö, Museovirasto, Ratahallintokeskus, Valtion Kiinteistölaitos (nyk. Senaatti-kiinteistöt) sekä Metsäntutkimuslaitos ovat 22.9.1998 allekirjoittaneet sopimuksen menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämiseksi ja suojelemiseksi (liite 1).

Tämän kaupan kohteena oleva Kiinteistö ei kuulu em. sopimuksen piiriin. VR on kuitenkin pyytänyt Museoviraston näkemystä kyseisen sopimuksen ulkopuolisten asemarakennusten luovutuksiin ja niiden luovutuksissa huomioitaviin seikkoihin. Museovirasto on antanut asiassa lausuntoja, jotka ovat tämän sopimuksen liitteenä 2. Parkanon Kiinteistön osalta lausunnossa todetaan kulttuurihistoriallisten arvojen osalta mm., että Parkanon asemarakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat vähäiset ja sen myynti, käyttötarkoituksen muutos tai jopa purkaminen on mahdollista.

Ostaja ilmoittaa olevansa tietoinen liitteessä 2 mainituista seikoista ja osaltaan sitoutuvansa Museoviraston lausunnoissa mainittuihin periaatteisiin ja menettelytapoihin. Ostaja vastaa Kiinteistön suojelusta myöhemmin mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja vastuista.

4.4

Myyjän vakuutukset

Myyjä vakuuttaa, että se on ilmoittanut Ostajalle kaikki hallussaan olevat oleelliset Kiinteistöä koskevat tiedot ja niihin mahdollisesti ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista tietoonsa tulleet muutokset.

Myyjä vakuuttaa, että Kiinteistöön ei kohdistu (a) rasisitustodistuksesta ilmenemättömiä velkakiinnityksiä tai rasisitustodistuksia, taikka (b) kiinteistörekisteriotteesta, asemakaavasta tai rasitesopimuksista ilmenemättömiä rasisitteita. Ostaja kuitenkin hyväksyy ja on tietoinen edellä kohdassa 4.3 tarkoitettusta Kiinteistön suojeluun liittyvistä seikoista.

Myyjä ei anna Ostajalle muita Kiinteistöä koskevia vakuutuksia.

5

ERITYISET SITOUMUKSET

5.1

Tiedot maaperän pilaantumisesta

Kiinteistöllä ei ole tehty pilaantumiseen liittyviä selvityksiä tai tutkimuksia. Myyjän tiedossa ei ole, että Kiinteistöllä olisi havaittu pilaantumista, joka edellyttää maaperän kunnostustöitä.

Mikäli Kiinteistöllä myöhemmin havaittaisiin pilaantumista ja Ostajalla olisi Myyjää kohtaan siihen liittyviä vaatimuksia, niistä on informoitava Myyjälle viipymättä havainnon tekemisen jälkeen. Jos Myyjän katsottaisiin olevan vastuussa pilaantumisesta, niin Myyjä vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja kunnostamisesta aiheutuvista kustannuksista. Ostaja on velvollinen pitämään Myyjän tietoisena kaikista kunnostamiseen liittyvistä suunnitelmista ja töistä. Myyjällä on halutessaan oikeus osallistua kunnostustöiden suunnitteluun, toteutukseen ja valvontaan sen varmistamiseksi, että kunnostustyöt tehdään taloudellisesti edullisimmalla tavalla.

5.2

Verot ja viranomaismaksut

Myyjä vastaa kaikista Kiinteistöön liittyvistä veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista siltä osin kuin niiden peruste on ajalta ennen omistusoikeuden siirtymispäivää, jonka jälkeen niistä vastaa Ostaja.

5.3

Vuokrasopimukset

Ostaja on tietoinen, että Myyjä on vuokrannut Kiinteistöltä kolme (3) autopaikkaa ulkopuolisille tahoille (yksilöintitiedot ja velvoitushinnat ovat liitteessä 3). Kyseisistä autopaikoista ei ole kuitenkaan laadittu kirjallisia vuokrasopimuksia, vaan autopaikkojen käyttöoikeus on perustunut käytäntöön, jossa Myyjä on veloittanut käyttäjiltä vuosivuokran etukäteen kultakin vuodelta. Kyseinen autopaikkojen vuokrausjärjestely siirretään Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Ostaja voi itse päättää jatkaako se vuokrausjärjestelyä (ja tekee tarvittaessa kirjalliset vuokrasopimukset), vai irtisanooko se autopaikat siten kuin lainsäädäntö mahdollistaa. Myyjällä on oikeus autopaikkasopimuksesta saataviin tuottoihin ja se vastaa mahdollisista kuluista [kaupantekokuukauden viimeiseen päivään saakka], jonka jälkeen oikeus tuottoihin ja kuluvastuu siirtyy Ostajalle. Osapuolet sopivat, että vuoden 2024 osalta autopaikkatuotot jäävät kokonaisuudessaan Myyjälle ja ne on otettu huomioon jo Kauppahinnan määrittelyssä, eli mitään palautuksia ei tarvitse maksaa Ostajalle.

6

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä kauppakirjasta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti Helsingin käräjäoikeudessa.

[ALLEKIRJOITUKSET SEURAAVALLA SIVULLA]

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) saman sanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, []. joulukuuta 2024

VR-YHTYMÄ OYJ

Kai Perhola
valtakirjalla

PARKANON KAUPUNKI

[]

KIINTEISTÖN LUOVUTUKSEN VAHVISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Kai Perhola VR-Yhtymä Oyj:n puolesta Myyjänä ja [] Parkanon kaupungin puolesta Ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, jolla Kiinteistö luovutetaan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutussopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

LIITTEET

1. Sopimus menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämiseksi ja suojelemiseksi.
2. Museoviraston lausunnot koskien mm. tämän kaupan kohteena olevaa Kiinteistöä.
3. Vuokrattujen autopaikkojen yksilöintitiedot ja velvoitushinnat (luottamuksellinen, sisältää henkilötietoja).