

MAANKÄYTTÖSOPIMUS, TONTTI 205-1-3-2, VÄLIKATU 7b

SOPIJAPUOLET

1. Kajaanin kaupunki, y-tunnus: 0214958-9
Pohjolankatu 13 PL 133
87100 KAJAANI 87101 KAJAANI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

2. Asunto-osakeyhtiö Kajaanin Brahenkatu 8, y-tunnus: 0185648-4
c/o Tilipalvelu Jouni Korhonen Oy
Kuurnantie 7
87200 KAJAANI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Kajaanin kaupungin 1. kaupunginosassa sijaitsevaa tonttia nro 205-1-3-2, osoitteessa Välikatu 7b. Tontin pinta-ala on 2053 m². Jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

SOPIMUSALUEEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa 23.4.1965 hyväksytty ja 13.4.1977 voimaan tullut asemakaava nro 103.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen 20.3.2025 mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Tässä sopimuksessa ei ole tarve sopia maa-alueiden luovuttamisesta, koska kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Kaupungin tai Maanomistajien maa-alueiden käyttötarkoitukseen siten, että Kaupungin tai Maanomistajien välillä tulisi suorittaa alueiden luovutuksia puolin tai toisin.

MAHDOLLINEN PILAANTUNUT MAAPERÄ

Sopijaosapuolilla ei ole tiedossa, että sopimusalueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka voisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Sopimusalueella olevien mahdollisten pilaantuneiden maa-alueiden on selvitettävä tarvittavassa laajuudessa, kun aluetta ryhdytään rakentamaan. Tarvittavien selvitysten ja tutkimusten teettämisestä sekä niiden kustannuksista vastaa Maanomistaja.

Mikäli Sopimusalueelta löytyy pilaantuneita maa-alueita, niiden kunnostamisesta sekä pilaantuneen maa-aineksen jatkokäsittelystä vastaavat aiheuttajaperiaatteen mukaisesti katualueen osalta Kaupunki ja sopimusalueen osalta Maanomistaja kumpikin omalla kustannuksellaan sen mukaisesti kumman alueelta pilaantumisen aiheuttama päästö on peräisin.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Sopimusalueella on olemassa oleva kunnallistekniikka. Mahdolliset muutokset yleisillä alueilla suunnitellaan ja rakennetaan Kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja Kaupungin valvonnassa siinä aikataulussa kuin alueen korttelien rakentaminen edellyttää.

Mikäli sopimusalueen tonttien rakentaminen vaatii yleisten alueiden käyttämistä väliaikaisesti rakentamisen aikana ja niiden rakenteiden rikkomisen kaivamisen tai muun syyn takia, tulee Maanomistajien vastata rakenteiden korjaamisesta entiseen tasoon, tai mikäli rakenteiden tasoa kohotetaan Maanomistajien vaatimuksesta, kohotettua tasoa vastaavasti.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajilla on velvollisuus liittyä Kaupungin vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kaupunki ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Kaupunki (Kajaanin Vesi) perii Sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavaehdotuksessa 20.3.2025 osoitettavan autopaikkavelvoitteen täyttämiseksi Maanomistaja rakentaa omalla kustannuksellaan autopaikat asemakaavaehdotuksessa osoitetuille tonteille siinä vaiheessa, kun se asemakaavan mahdollistaman tonttien lisärakentamisen takia on tarpeen. Rakennettavat autopaikat jäävät Maanomistajien omistukseen ja hallintaan.

KORTTELIN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA -AIKATAULU

Tontille 205-1-3-2 on kaavassa osoitettu lisää rakennusoikeutta yhteensä 1225 k-m², minkä perusteella maanomistajalle aiheutuu kaavasta merkittävää hyötyä. Maanomistajalla on tällöin lain mukainen velvollisuus osallistua Kaupungille kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Maankäyttöpoliittisen ohjelman linjausten mukaisesti suoran rahallisen korvauksen sijasta Maanomistaja voi täyttää edellä mainitun velvollisuutensa seuraavassa esitettävällä tavalla.

Maanomistaja sitoutuu käyttämään tämän sopimuksen kohdan "Muut korvaukset" vastaavan summan tontilla olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen, esteettömyyden kehittämiseen, sähkölatauspaikkojen rakentamiseen tai katon, julkisivun tai piha-alueen peruskorjaukseen viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta, jolloin velvollisuus kohdan "Muut korvaukset" mukaisen rahallisen korvauksen maksamiseen raukeaa.

Suunnitelma tehtävistä toimenpiteistä ja niiden aikatauluista on esitettävä kaupungille ja se tulee liittää tämän sopimuksen liitteeksi. Toteuttamisen yhteydessä kaupungille on esitettävä hyväksyttävissä oleva kustannusarvio toimenpiteiden kokonaiskustannuksista.

MUUT KORVAUKSET

Ellei tämän sopimuksen kohdasta "Korttelien rakentaminen, rakentamistapa ja -aikataulu" muuta johdu, maksavat Maanomistajat Kaupungille asemakaavan muutoksen vaatimien kunnallistekniikan ja julkisen palvelurakenteen toteuttamisen kustannusten korvauksena **95 550 euroa** kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Kaupunki tätä vaatii, mutta ei kuitenkaan ennen kuin edellä mainitun kohdan viiden (5) vuoden määräaika on täyttynyt.

RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEENLUOVUTUS

Maanomistajilla on velvollisuus siirtää luovutuskirjalla tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet uusille omistajille tonttien omistusoikeuden tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamisen yhteydessä. Tällöin ko. luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että tämän sopimuksen mukaiset korvaukset, sopimussakot ja muut saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa Kaupungille.

Ellei velvollisuuksia ole luovutussopimuksella siirretty, vastaa Maanomistaja tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden tonttien tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se on luovuttanut rakentamattomana kolmannelle.

SOPIMUSSAKKO

Mikäli Maanomistaja ei ole suorittanut tämän sopimuksen kohdassa "Korttelien rakentaminen, rakentamistapa ja -aikataulu" mukaisia toimenpiteitä em. kohdassa asetetun määräajan kuluessa asemakaavan voimaantulosta, Maanomistaja maksaa Kaupungille korvauksena tämän sopimuksen kohdassa "Muut korvaukset" sovitun maankäyttösopimuskorvauksen 3 kuukauden kuluessa edellä mainitun määräajan päättymisestä, ellei Kaupungin ja Maanomistajien kesken erikseen toisin sovita.

Mikäli Maanomistaja on luovuttanut rakentamattomana omistamansa sopimusalueen alueet tai osan niistä tai siirtäneet tämän sopimuksen kolmannelle ilman että sopimusvelvoitteita on samalla siirretty uudelle omistajalle, Maanomistaja on velvollinen maksamaan Kaupungille korvauksena kohdassa "Muut korvaukset" sovitun maankäyttö Sopimuskorvauksen 3 kuukauden kuluessa ao. alueen luovutuksesta tai sopimuksen siirrosta, ellei Kaupungin ja Maanomistajien kesken erikseen asiasta toisin sovita.

Mikäli maanomistaja muutoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, voi kaupunki asettaa Maanomistajaa etukäteen kirjallisesti kuultuaan Maanomistajan maksettavaksi sopimussakon, joka on korkeintaan kohdassa "Muut korvaukset" määritetyn korvauksen määrä.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia ja Maanomistajia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen.

Mikäli sopimukseen liittyvää asemakaavamuutosta koskeva hyväksyvä päätös ei saa lainvoimaa tai asemakaava tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Mikäli asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös on kielteinen, sopimus raukeaa. Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen takia.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopijapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämisestä, se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta ja allekirjoittaa samalla sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja, joka liitetään tämän sopimuksen liitteeksi.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, pyritään ratkaisemaan ns. yksinkertaistetussa välimiesmenettelyssä tai toissijaisesti Kainuun käräjäoikeudessa Kajaanissa.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Maanomistajille.

Allekirjoitettu sähköisesti

KAJAANIN KAUPUNKI

Jussi Heikkinen
tekninen johtaja

Paula Halonen
hallintojohtaja

ASUNTO-OSAKEYHTIÖ KAJAANIN BRAHENKATU 8

Sami Nivalainen
Isännöitsijä

Hallituksen selvitys kiinteistön seuraavan 5-vuoden kunnossapitotarpeista

- kattoikkunoiden tarkastus / korjaus tarvittaessa
- sadevesikourujen ja pystysyöksyjen uusiminen julkisivuremontin yhteydessä
- autotallien ovien uusiminen julkisivuremontin yhteydessä
- julkisivun kunnon kartoitus ja julkisivuremontin suunnittelu
- pihamaan asfaltoinnin uusiminen

Hallituksen selvitys yhtiössä suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä

	Lisälasit Brahenkadun ja Koivukoskenkadun sivuille
1995	Vesikaton kunnostus
1998	saunaosaston lattian korjaus
2003	kaukolämpöliitos, kosteusvaurio ja viemärinkartoitus
2005	peruskorjaus (käyttövesijohdot ja viemärit, pesuhuoneet ja wc:t, ryhmäkeskukset ja antenniverkko)
2006	peruskuntoarvio ja PTS
2009	vesijohdon runkolinjan uusiminen ja Brahenkatu 8:n ja 10:n väliaidan rakentaminen
2011	Julkisivun alaosan paneloinnin korjaus ja maalaus
2012	Molempien hissien uusiminen
2014	Kiukaan uusiminen taloyhtiön saunaan
2015	Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmamäärien säätö
2015	Energiatodistus
2017	Syväkeräysjätessäiliöt Brahentornin ja Heikkisen leipomon kanssa
2018	Lukituksen ja asuntojen postiluukkujen uusiminen
2019	Parvekeovien ja asuntojen ikkunoiden uusiminen, sekä IV-koneen uusiminen
2021	Vanhan öljysäiliön maasta poisto, autolämmitystolppien uusiminen (5 kpl)