

Osoitteessa Penttilänkatu 7-9 sijaitsevien tonttien myyminen rakennuksineen

KRAKLIK 06.05.2025 § 63

158/10.00.02.01/2025

Joensuun kaupunki on tehty myyntipäätöksen osoitteessa Penttilänkatu 7-9 sijaitsevista tonteista 167-5-502-12 ja 167-5-502-13 rakennuksineen (Kaupunkirakennelautakunta 11.2.2025 § 19). Lopullisten kauppakirjan hiomisessa ostajan ja myyjän välillä on kulunut odotettua kauemmin aikaa ja lautakunnan päätökseen kirjattu kuukauden aikaraja kaupan tekemiselle myyntipäätöksen lainvoimaistumisesta on ylittynyt. Aiempi myyntipäätös on täten rauennut. Tästä syystä myymisestä on tarpeen tehdä uusi aiempaa vastaava päätös.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén

Vs. kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

myydä Kortteli 48 Oy:lle tai sen toimesta perustettavalle yhtiölle tai yhtiöille osoitteessa Penttilänkatu 7-9 sijaitsevat Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelin 502 tontit 12 ja 13 rakennuksineen seuraavin ja muutoin kaupunginvaltuuston vahvistamin ehdoin:

- Mikäli kauppa tehdään perustettavan yhtiön /yhtiöiden lukuun, perustava yhtiö/yhtiöt ja perustettava yhtiö/yhtiöt ovat yhteisvastuullisia kauppakirjan ehdoista.
- Kauppahinta on kuusisataaviisikymmentäkaksituhatta (652 000) euroa. Kauppahinnasta on maksettu varausmaksuna 32 600 euroa.
- Ostajan on maksettava ennen kaupantekoa erillistä laskua vastaan käsirahana 10 % kauppahinnasta eli 65 200 euroa. Varausmaksu ja käsiraha ovat osa kauppahintaa.
- Loppu kauppahinta 554 200 euroa tulee olla maksettuna kaupungin pankkitilille erillistä laskua vastaan viimeistään 31.12.2026. Viivästyneelle määrälle ostajan on maksettava korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään saakka.
- Omistus- ja hallintaoikeus tontilla 167-5-502-12 sijaitsevaan rakennukseen, tontilla 167-5-502-13 sijaitsevaan asemakaavassa suojeltuun rakennukseen ja tonttiin 167-5-502-13 siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksella. Ostaja vastaa suojellun rakennuksen kunnossapidosta kaupanteosta alkaen.
- Omistusoikeus tonttiin 167-5-502-12 siirtyy ostajalle, kun loppuosa kauppahinnasta on kokonaan maksettu. Ostaja saa hallintaoikeuden tonttiin kauppakirjan allekirjoituksin. Hallintaoikeus on voimassa 31.12.2026 saakka tai kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle, mikäli omistusoikeus tonttiin siirtyy kauppahinnan maksun muodossa ennen 31.12.2026. Hallinta-ajalta ei makseta erillistä korvausta. Tontin hallinnan osalta tehdään tarpeen vaatiessa maanvuokrasopimus noudattaen normaaleja Joensuun kaupungin maanvuokrauksessa käyttämiä ehtoja. Sopimus muotoillaan viranhaltijavaltuuksin.

- Ostajan on lunastettava kuusitoista (16) velvoiteautopaikkaa viereisellä tontilla 167-5-502-10 osoitteessa Jokikatu 5 sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta yhteishintaan 256 880 € (alv 0%) 31.12.2026 mennessä.
- Ostaja vastaa kiinteistönmuodostamiskustannuksesta. Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.
- Ostaja vastaa myytävillä tonteilla sijaitsevien rakennusten purkamiskustannuksista. Uudisrakentamisen tieltä purettavan rakennuksen osa ulottuu myytävän tontin ulkopuolelle asemakaavan mukaiselle katualueelle. Ostajan tulee nurmettaa kyseinen katualue purkamisen jälkeen.
- Tontille 167-5-502-12 on haettava rakennuslupaa asemakaavan ja poikkeamisluvan mukaiselle rakentamiselle poikkeamisluvan voimassaoloaikana eli 13.6.2026 mennessä.
- Tontit sijaitsevat kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla kaupungin keskustassa ja ovat osa Joensuun keskustan ilmeelle merkittävää jokivarren kaupunkijulkisivua. Asemakaavan mukaan alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Rakentaminen tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan huolellisesti kulttuuriympäristökokonaisuuteen.
- Tontille 167-5-502-12 on rakennettava kolmen (3) vuoden kuluessa rakennusluvan hakemiselle asetetusta määräajasta asemakaavan, poikkeamisluvan ja rakennusjärjestyksen mukaiset pysyvät rakennukset siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi.
- Tontille 167-5-502-13 oleva suojeltava rakennus on vanha peruskorjattava rakennus, joka jo kuntoarviossa kunnostustarpeista esille tulleiden tietojen mukaan tarvitsee huomattavia kustannuksia aiheuttavaa kunnostusta. Peruskuntoarvion suorittamistavan, arviosta ilmenneiden tietojen ja rakennuksen iän perusteella on jo kauppaa tehtäessä todennäköistä, että rakennuksessa on myös piiloon jääneitä virheitä, joita ei ollut voitu peruskuntotutkimuksessa todeta eikä siten ottaa kuntoarviossa huomioon. Ostajalla on ollut halutessaan mahdollisuus tehdä rakennuksen kunnosta tarkempia tutkimuksia. Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen peruskorjaamisesta tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä riippumatta, onko ne huomioitu kuntoarviossa ja ovatko ne olleet kaupantekohetkellä mahdollisesti piileviä tai onko niillä rakennuksen käytettävyydelle haitallisia vaikutuksia. Tämä ostajan vastuu korjaamistoimenpiteistä on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Myyjä ei ole vastuussa kaupan kohteessa mahdollisesti esiin tulevista virheistä ja ostaja sitoutuu siihen, ettei tule esittämään kaupan jälkeen mitään vaatimuksia kaupan kohteen kunnosta ja ominaisuuksista.
- Muut kaupan ehdot ovat tavan mukaisia kaupungin noudattamia kiinteistökaupan ehtoja.
- Päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Mikäli kaupunkirakennelautakunnan kaupasta tekemä päätös ei saa lainvoimaa purkautuu kiinteistökauppa eikä kummallakaan osapuolella ole oikeutta esittää toisiaan kohtaan mitään korvaus- tai muita vaatimuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.