

18.2.2025

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

- Jyväskylän kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”
(Y-tunnus 0174666-4)
Osoite: PL 233, 40101 Jyväskylä
- Kiinteistö Oy Jyväskylän Sepänkatu 14 (Y-tunnus 0219503-2)
Osoite: c/o Retta Isännöinti Oy, Lyseonkatu 4, 40100 Jyväskylä

Jyväskylän kaupungissa sijaitsevan tontin 179-11-19-13 omistaja,
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”

2. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee tonttia 179-11-19-13 (pinta-ala n. 6 652 m²), jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan.

3. SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa 25.4.1984 hyväksytty asemakaava, jonka mukaan tontti 179-11-19-13 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontilla on rakennusoikeutta 4 800 k-m².

4. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen 11:101 mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueella sekä sen vaikutusalueella edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman. Asemakaavaehdotuksen mukaan Sopimusalueelle muodostetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1). Kaavamuutos mahdollistaa uutta asuinrakentamista purettavien rakennusten paikalle.

Alueen rakennusoikeudeksi muodostuu 10 400 k-m².

5. MAANOMISTAJIEN OSALLISTUMINEN YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMISEEN

Sen lisäksi mitä tässä Sopimuksessa on muutoin sovittu, Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttösopimusmaksua neljäsataakuusikymmentäneljätuhatta (**464 000**) euroa. Maankäyttösopimusmaksulla rahoitetaan Sopimusalueen ja sen vaikutusalueen kunnallistekniikan sekä yleisten alueiden rakentamista.

Maankäyttösopimusmaksu erääntyy maksettavaksi, kun jokin seuraavista toimenpiteistä ensimmäisenä toteutuu:

18.2.2025

- kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaehdotuksen mukaiselle tontille 179-11-19-13 myönnetään rakennuslupa (kuukauden maksuaika lasketaan alka-neeksi rakennuslupan myöntämispäivämäärästä) tai
- kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaehdotuksen mukainen tontti 179-11-19-13 tai osa siitä myydään (kauppakirjan allekirjoituspäivämäärästä lukien) tai
- kuitenkin viimeistään kolmen (3) vuoden kuluttua kuluessa siitä, kun Sopi-musaluetta koskeva asemakaavan hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi

Maksamaton sopimuskorvaus sidotaan korottavana elinkustannusindeksiin siten, että korotus tulee voimaan kahden vuoden kuluttua asemakaavan saatua lainvoiman. Mikäli maankäyttösopimusmaksua ei kahden vuoden kuluessa ole suoritettu kokonaan, sidotaan maksamaton osuus elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindek-sinä on asemakaavan lainvoimaisuuspäivän kuukautta vastaava indeksiluku ja tarkis-tusindeksinä korvauksen maksuajankohtaa edeltävä viimeksi julkaistu elinkustannus-indeksin pisteluku. Maksun muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on alempi kuin perusindeksin luku, maksua ei kuitenkaan alenneta vastaavasti.

Mikäli maksu viivästyy sovitusta eräpäivästä, Maanomistaja on velvollinen maksa-maan ylimenevältä ajalta korkolain (633/1982) 4 §:n (846/2009) mukaisen viivästys-koron.

Maankäyttösopimusmaksu on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla perittävä arvonli-säveroton julkisoikeudellinen maksu.

Hankkeen toteuttaja vastaa rakennushankkeen toteuttamisen vuoksi tarvittavien johto- jen ja kaapeleiden poistamisen tai siirtämisen aiheuttamista kustannuksista, ellei ver- kostonhaltijan kanssa ole muutoin sovittu.

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi-, hulevesi- ja jätevesihuol- lon liittymismaksut sekä vesi-, hulevesi- ja jätevesimaksut.

6. VAKUUDET

Tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille vähintään maankäyttösopimusmaksun suuruisen (464 000 euroa) vakuu- den tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuuden tulee olla pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuuden tulee olla voimassa siihen saakka, kunnes maankäyttösopimusmaksu on maksettu.

Mikäli Kaupungille toimitetun vakuuden voimassaoloaika päättyy ennen maankäyttö- sopimusmaksun maksamista, Maanomistaja sitoutuu toimittamaan Kaupungille uuden voimassa olevan vakuuden viimeistään kolmea kuukautta ennen vakuuden eräänty- mistä. Mikäli vakuutta ei toimiteta määräajassa, Kaupungilla on oikeus laskuttaa maankäyttösopimusmaksu välittömästi.

7. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Tätä sopimusta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan Maanomistajan osalta, kun sopimus on kaikkien osapuolien allekirjoittama ja kun aluetta koskeva asemakaavan hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään asemakaavaehdotuksen 11:101 mukaisessa muodossa Sopimusalueen osalta sekä Kaupungin osalta, kun edellä mainitun lisäksi kaupunkirakennelautakunta on sopimuksen hyväksynyt ja päätös on saanut lainvoiman.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaavan muutos ei saa lainvoimaa tai viivästyy esim. kaavavalituksen vuoksi niin sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta, päättämisestä tai aikataulun muuttamisesta. Tämä sopimus tulee neuvotella uudelleen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä, jos kaavaluonnokseen tai -ehdotukseen tulee sopimuksen tekohetken jälkeen olennaisia, sopimuksen velvoitteisiin vaikuttavia muutoksia.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

9. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ovat suorittaneet tämän sopimuksen mukaiset sopimusvelvoitteet.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

18.2.2025

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehtoja noudattamaan.

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu sähköisesti 18. päivänä helmikuuta 2025

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

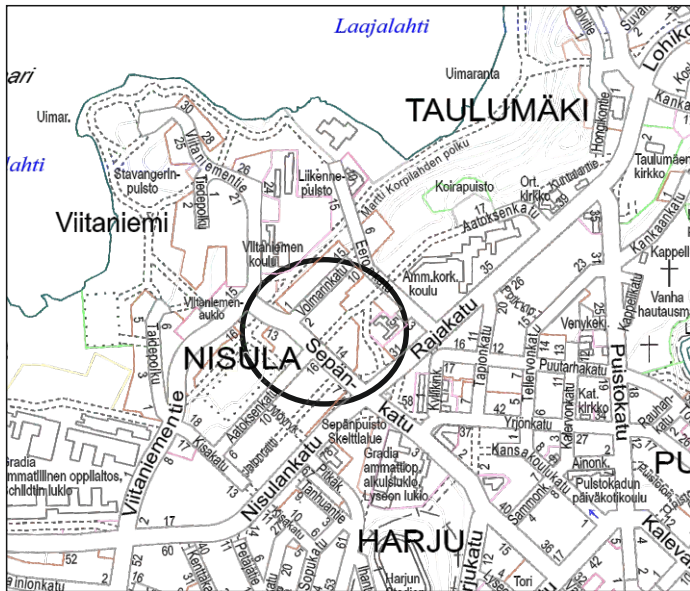
Marjo Halt
Maankäyttöinsinööri

Essi Jokinen
Maankäyttöinsinööri

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN SEPÄNKATU 14

Harri Haka
Hallituksen puheenjohtaja

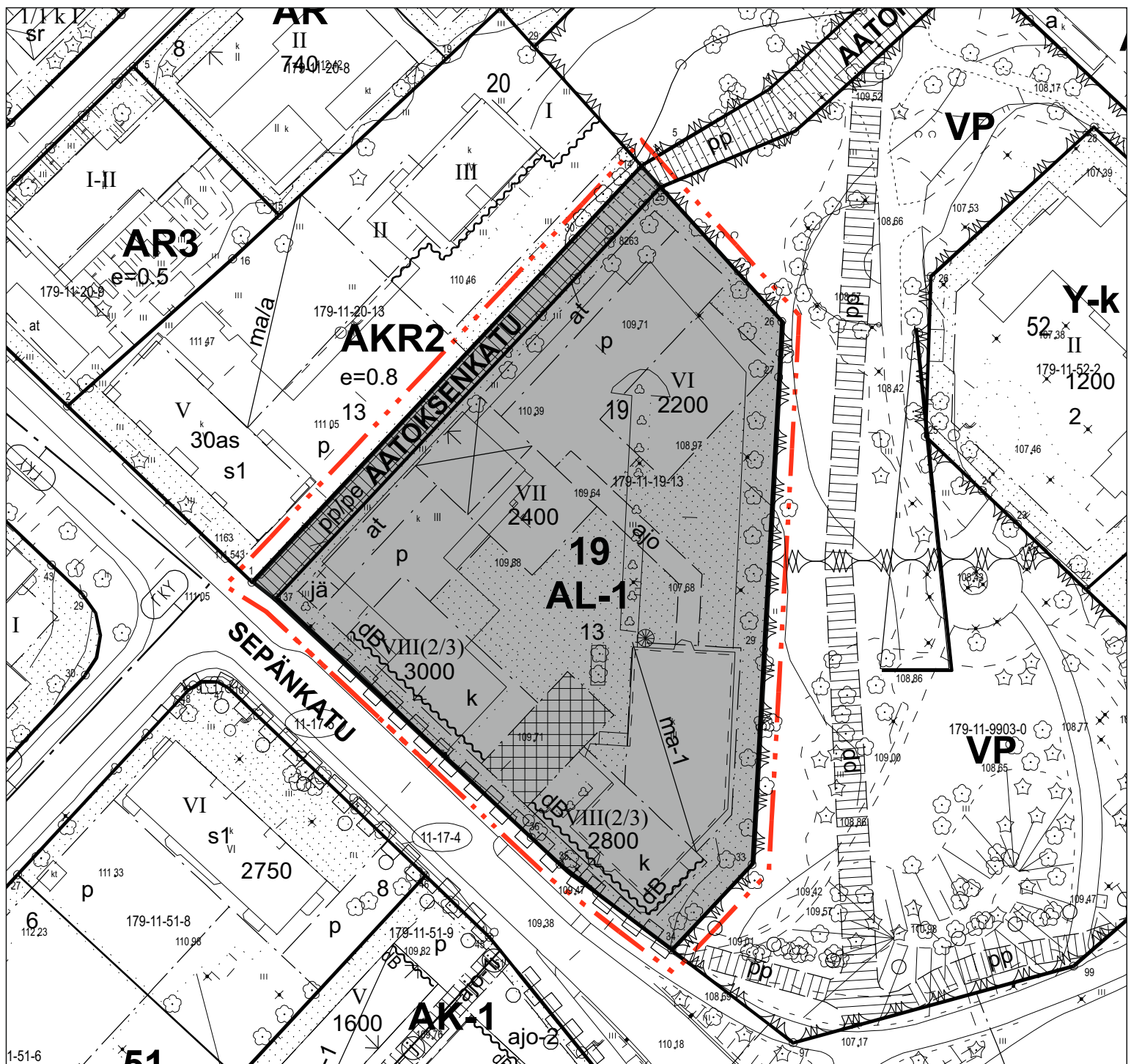
Liite: Sopimusalueen liitekartta



Liitekartta 18.2.2025 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen Jyväskylän kaupungin ja Kiinteistö Oy Jyväskylän Sepänkatu 14 välillä.



Sopimusalue



MAANKÄYTTÖSOPIMUS, SEPÄNKATU 14

Alla mainitut asiakirjat on allekirjoitettu Jyväskylän kaupungin sähköisessä allekirjoituspalvelussa. Allekirjoittajien henkilöllisyys on varmennettu vahvalla tunnistautumisella.

Allekirjoitukset

Allekirjoittaja	ESSI KAROLIINA JOKINEN
Allekirjoitusaika	18.02.2025 13:10
Allekirjoittaja	Marjo Eija Halt
Allekirjoitusaika	18.02.2025 13:11
Allekirjoittaja	Haka Harri Olavi
Allekirjoitusaika	18.02.2025 13:12

Allekirjoitetut asiakirjat

Asiakirja	maankäyttösopimus, Sepänkatu 14.pdf (3873f5bd769a52dae9c5d7fb9b3495472869cc2488005962aa9f053238dde088)
-----------	---