

Kilpailua koskevat kysymykset ja vastaukset

Kysymys 1:

Sitoutuuko kaupunki vapauttamaan panttikirjan viivytyksettä sen jälkeen, kun maankäyttösopimuksen mukainen sopimuskorvaus on maksettu, ja missä ajassa? Voidaanko sopimuskorvaus maksaa jo kaupantekotilaisuudessa tai välittömästi sen jälkeen niin, että panttikirja vapautetaan samassa yhteydessä? Voiko kaupunki antaa ostajalle kirjallisen vahvistuksen vakuuden vapauttamisesta suoritusta vastaan?

Vastaus 1:

Kaupunki sitoutuu panttikirjan vapauttamiseen viivytyksettä sen jälkeen, kun maankäyttösopimuksen mukainen sopimuskorvaus on maksettu. Kaupungin puolesta panttikirjan voi vapauttaa, kun maankäyttösopimuksen mukainen sopimuskorvaus on maksettu, myös kaupantekotilaisuudessa tai välittömästi sen jälkeen. Kaupunki voi antaa etukäteen kirjallisen vahvistuksen vakuuden vapauttamiseen suoritusta vastaan.

Kysymys 2:

Katsotaanko rakentamisveloitteen määrääjän kuluva, jos rakennusluvan käsittely tai lainvoimaisuus viivästyy muutoksenhaun johdosta, tai jos johtojen ja laitteiden siirrot viivästyvät johdonomistajasta johtuvasta syystä? Onko tiedossa, vaikuttaako maanalaisten kriittisten johtojen varoalue asemakaavan toteutukseen?

Vastaus 2:

Rakentamisveloitteen määräaika kuluu rakentamisluvan käsittelyn tai sen lainvoimaisuuden viivästyksestä taikka johtojen ja laitteiden siirron viivästyksestä huolimatta. Mainittakoon, että kauppakirjaluonnosten mukaisesti ostajalla on mahdollisuus hakea rakentamisveloitteelle asetetun määrääjän pidentämistä. Tiedossa ei ole, vaikuttaako maanalaisten kriittisten johtojen varoalue asemakaavan toteutukseen.

Kysymys 3:

Tarjouspyynnössä rakentamisvelvoite on sidottu asemakaavan mukaiseen "rakennusoikeuteen" ja kauppakirjaluonnoksissa taas "asuinrakennusoikeuteen". Kumpaan sovelletaan 50% rakentamisvelvoitetta?

Vastaus 3:

Selvyyden vuoksi kauppakirjaluonnoksiin korjataan rakentamisvelvoitetta koskevaa ehtoa ja muutetaan kohta "voimassa olevan asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta" > "voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta".

Kysymys 4:

Tarjouspyynnön mukaan kauppahinta suoritetaan kaupungin tilille ennen kauppakirjojen allekirjoittamista, kun taas kauppakirjaluonnoksissa mainitaan, että kauppahinta kuitataan maksetuksi allekirjoituksin. Kumpaa menettelyä sovelletaan?

Vastaus 4:

Kauppahinnan suorittaminen kaupungin tilille ennen kauppakirjojen allekirjoittamista on edellytyksenä, että kauppahinta voidaan kauppakirjan allekirjoituksin kuitata maksetuksi.

Kysymys 5:

Miten tulkitaan asemakaavassa sijainniltaan ohjeellista vähintään 2 kerrosta korkeaa kulkuaukkoa? Voiko 2450 kem massan toteuttaa kahtena rakennusmassana huomioiden pelastustoiminnan vaatimukset?

Vastaus 5:

Asemakaavan kaavakartalla on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Asemakaavan kaavamääräysten mukaan kulkuaukon tulee olla vähintään kahden kerroksen korkuinen. Kulkuaukko voi olla korkeampi kuin kahden kerroksen korkuinen. Alustavan tarkastelun perusteella myyjä näkee kahden erillisen rakennusmassan toteuttamisen mahdollisena, mutta tämä ratkaistaan sitovasti rakennusvalvonnan toimesta vasta rakentamislupavaiheessa rakennushankkeen suunnitelmien perusteella.

Kysymys 6:

Voidaanko kiinteistön- ja osakkeiden kauppa toteuttaa niin, että ensin allekirjoitetaan As Oy:n kauppakirjat, minkä jälkeen kiinteistö ostetaan As Oy:n lukuun?

Vastaus 6:

Lähtökohtaisesti menettely nähdään mahdollisena huomioiden kuitenkin, että tämä edellyttää muutoksia kauppakirjaluonnoksiin sekä yhtiön osalta erinäisiä toimenpiteitä kiinteistön ostamiseen liittyen. Sekä osakkeiden kaupan että kiinteistönkaupan tulee tapahtua samassa kaupantekotilaisuudessa.

Kysymys 7:

Onko kaavatontin alueesta tehty puustokartoitusta?

Vastaus 7:

Kaavatontin alueesta ei ole tehty puustokartoitusta.

Kysymys 8:

Voiko vieras- ja LE-paikat osoittaa pihakannen päälle?

Vastaus 8:

Asemakaavan kaavakartalla ei ole osoitettu vieras- ja LE-paikkojen sijaintia. Asemakaavan kaavamääräysten mukaan A-korttelialueella autopaikkoja on toteutettava vähintään 1 ap/100 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen tai rakennusten alaisiin pysäköintitiloihin. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on toteutettava vähintään 1 ap/1000 k-m². Vieraspysäköintipaikkojen sijainnista ei ole erillistä määräystä. Alustavan tarkastelun perusteella myyjä ei näe estettä vieras- ja LE-paikkojen osoittamiseen pihakannen päälle, mutta tämä ratkaistaan sitovasti rakennusvalvonnan toimesta vasta rakentamislupavaiheessa rakentamishankkeen suunnitelmien perusteella.

Kysymys 9:

Onko haitta-ainekartoituksia, kuntoarvioita tai muita maaperän tai rakennusten kuntoon liittyviä selvityksiä olemassa? Mikä on kohteiden purkulupatilanne?

Vastaus 9:

Käytettävissä olevan tiedon mukaan haitta-ainekartoituksia, kuntoarvioita tai muita maaperän tai rakennusten kuntoon liittyviä selvityksiä ei ole olemassa. Kohteille ei ole haettu purkamislupaa.

Kysymys 10:

Voiko kiinteistön ja/tai osakkeiden kauppahinnan jakaa useampiin maksueriin?

Vastaus 10:

Kauppahinnan tulee olla kokonaisuudessaan maksettuna siten, että kauppahinta voidaan kuitata maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin.

Lisäksi:

Tarjoajien on syytä huomioida, että päätöksenteko saattaa kaupungin toimielinten kokousaikataulujen takia viivästyä tarjouspyynnössä esitetystä.