

Liite 1: KAUPPAKIRJAMALLI (luonnos 14.2.2018)

MYYJÄ: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä "Myyjä".

OSTAJA: _____, y-tunnus _____
osoite _____

jäljempänä "Ostaja".

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Osapuolet ovat __.__.201__ allekirjoittaneet tämän kauppakirjan mukaista kiinteistökauppaa koskevan esisopimuksen. Kaupan kohdetta koskeva asemakaava on tullut voimaan _____.

Esisopimuksen mukaiset edellytykset kiinteistökaupan toteutumiselle ovat siten olemassa. Kaupan tarkoituksena on myydä kiinteistö asuin-, liike- ja toimistorakentamista varten.

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitseva kiinteistö 297-4-22-7 rakennuksineen ja niitä palvelevine liittymineen (sähkö-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöliittymät).

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan _____ m².

Kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALY-6).

Kiinteistöllä on vuonna 1953 valmistunut kolmekerroksinen toimistorakennus kerrosalaltaan rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 940 k-m² ja vuonna 1949 valmistunut kaksikerroksinen rakennus kerrosalaltaan rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 486 k-m². Rakennukset ovat purkukuntoisia.

KAUPAN KOHTEEN KAUPPAHINTA

Kaupan kohteen kauppahinta on _____ euroa.

Kauppahinta kuitataan maksetuksi ja saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteista sovitaan kohdassa 13.

KAUPAN MUUT EHDOT

1 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteisiin siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöön ei kohdistu kiinteistökiinnityksiä.

3 Rasitteet ja rasitukset

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistö myydään rasitteista ja rasituksista vapaana.

4 Verot, maksut, vastuu vahingoista ja rakennusten ylläpito

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista, kiinteistöä kohdanneista vahingoista sekä rakennusten ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin ne kohdistuvat omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan. Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta. Myyjä maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

5 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistukset
2. Rasitustodistukset
3. Kiinteistörekisterinotteet
4. Alueen kaavakartat ja -määräykset
5. Raportti maaperän pilaantuneisuutta koskevasta tutkimuksesta, Ramboll Finland Oy 1.6.2016

Yllä mainitut asiakirjat on luovutettu Ostajalle, joka kuittaa vastaanottaneensa ne ja ilmoittaa perehtyneensä niihin.

6 Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteille liitteenä 1 olevan suunnitelman mukaisia uudisrakennuksia, jotka ovat kerrosalaltaan vähintään 90 % asemakaavan mahdollistamasta kerrosalasta. Rakentaminen on aloitettava maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 149 c § 2. momentissa tarkoitetulla tavalla yhden (1) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakentaminen on toteutettava viiden (5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksissa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen, elleivät olosuhteet ennakoimattomasti muutu.

Tässä tarkoitettuna olosuhteiden ennakoimattomana muutoksena voidaan pitää yleisen taloudellisen tilanteen ja asuntokaupan kysynnän merkittävää muutosta huonommaksi suhdanteiden tai yleisten asuntokauppaa kuvaavien indikaattoreiden mukaan. Osapuolten on todettava yhteisesti, ovatko olosuhteet muuttuneet ennakoimattomasti.

Ostaja sitoutuu rakentamaan uudisrakennukseen vähintään 340 k-m² liiketilaa.

Mikäli Ostaja laiminlyö edellä määritellyn rakentamisvelvoitteen, on Ostaja velvollinen maksamaan rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä Myyjälle sopimussakkoa tuhat (1 000) euroa jokaiselta alkavalta viivästysviikolta, jona rakentaminen on määrääjän umpeutumista huolimatta aloittamatta tai rakennus on toteuttamatta rakentamisvelvoitteen mukaiseen valmiusasteeseen.

Tontille rakentamisessa Ostaja sitoutuu noudattamaan Myyjän antamia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita. Lisäksi on noudatettava rakennusvalvontaviranomaisen antamia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita sekä lupapäätöksiä ja niiden ehtoja.

Rakentamisessa on sovellettava teollista puuelementtitekniikkaa vähintään siinä määrin, kuin Ostajan laatimassa tontinluovutuskilpailun kilpailutyössä "Vinskin piha" on esitetty.

7 Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii Myyjän osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Maapohjakorvauksia ei makseta.

8 Vallintarajoitus

Kaupan kohteina olevan kiinteistön myyminen tai muu omistus- tai hallintaoikeuden luovuttaminen edes osittain kolmannelle osapuolelle ennen kohdassa 6 sovitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä on kielletty.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 7 mainitun sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin luovutuksensaajaa sitovaksi. Mikäli kiinteistö Myyjän antamalla luvalla luovutetaan rakentamattomana, kohdan 6 sisältämät ehdot on myös otettava luovutuskirjaan luovutuksensaajaa sitoviksi.

9 Maaperän pilaantuneisuus

Myyjä on teettänyt kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä maaperätutkimuksen vuonna 2016 (Ramboll Finland Oy, tutkimusraportti 1.6.2016). Raportti on luovutettu Ostajalle ja Ostaja on tutustunut siihen.

Tutkimusraportin 1.6.2016 mukaan yhdestä tutkimuspisteestä (NP3) löytyi valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvotason ylittäviä öljyhiilivetypitoisuuksia. Raportin mukaan pilaantuminen on lievää.

Mikäli kaupan kohteena olevalta kiinteistöltä tai muilta saman korttelin kiinteistöiltä 297-4-22-6 tai 297-4-22-8 löytyy pilaantuneita maa-aineksia, jotka viranomaisten taholta edellyttävät maaperän kunnostamista, vastaavat Ostaja ja muiden edellä mainittujen kiinteistöjen omistajat pilaantuneiden maa-ainesten poisviennistä sekä maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista 20 000 euroon saakka (alv 0%) (pima-omavastuu). Tämän rajan ylittävistä

kustannuksista vastaa Myyjä siten kuin jäljempänä sovitaan. Ostaja sitoutuu korttelin muiden tonttien omistajien kanssa sopimaan edellä mainitun pima-omavastuun jakautumisesta kiinteistöjen 297-4-22-6, 297-4-22-7 ja 297-4-22-8 kesken.

Pilaantuneen maan kunnostuskustannuksiin lasketaan tällöin pilaantuneen maa-aineksen kaivusta, lajittelusta ja lastamisesta sekä kunnostustyön konsulttivalvonnasta aiheutuvat kustannukset. Pilaantuneen maan kuljetuskustannuksiksi lasketaan erotus lähimmän kaupungin ylijäämämassojen läjitysalueen ja pilaantuneen maa-aineksen vastaanottopisteen pidemmän kuljetusmatkan aiheuttama kuljetuskustannusten erotus. Lisäksi lasketaan pilaantuneen maa-aineksen vastaanottomaksut.

Niiltä osin, kuin mahdollinen pilaantunut maa jouduttaisiin rakentamisen vuoksi muutenkin kaivamaan ja viemään ylijäämämaana pois, lasketaan pilaantuneen maan kunnostuskustannuksiksi vain pilaantuneen maan vastaanottopisteen perimät vastaanottomaksut ja kunnostustyön konsulttivalvonnan kustannukset. Pilaantuneen maan kuljetuskustannukset lasketaan tällaisessa tapauksessa kunnostuskustannuksiin vain niiltä osin, kuin pilaantunutta maata joudutaan kuljettamaan Kuopion alueen ulkopuolella sijaitsevaan vastaanottopisteeseen.

Maaperän kunnostaminen, kuljetukset ja muut toimenpiteet on tehtävä kustannustehokkainta (kokonaistaloudellisesti halvinta) mahdollista työtapaa käyttäen. Kaupunki vastaa jäljempänä sovittavalla tavalla maaperän puhdistuskustannuksista 20 000 euroa (alv 0 %) ylittävältä osalta viranomaisten määräämällä tavalla valtioneuvoston asetuksen 214/2007 alempien ohjearvoihin mukaisesti haitta-ainepitoisuuksiin saakka.

Mikäli pilaantunutta maata löytyy, pidetään ennen jatkotoimenpiteitä viivytyksettä neuvottelu, jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan.

Ostajan on esitettävä Myyjälle aiheutuneista kustannuksista neuvotteluissa sovittu luotettava kirjallinen selvitys tositteineen.

Myyjä ei vastaa mahdollisista pilaantuneiden maa-ainesten tai jätteiden aiheuttamista viivityksistä Ostajan rakennushankkeelle aiheutuvista kustannuksista eikä muista vastaavista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa mahdollisista pilaantuneen maan kunnostuskustannuksista kiinteistökohtaisesti Ostajalle vaan pilaantuneen maan kunnostamisesta Myyjän vastuulle tulevat kustannukset vähennetään kiinteistökaupan esisopimuksessa __.__.2018 sovitulla tavalla kiinteistön 297-4-22-6 kauppahinnasta, mikäli kustannukset ovat tiedossa ennen kiinteistön 297-4-22-6 loppukauppahinnasta maksettavaksi jäävän osan maksamista. Ostaja sopii kiinteistön 297-4-22-6 omistajan kanssa pilaantuneen maaperän kunnostuskustannusten hyvittämistä, mikäli kunnostettavaksi viranomaisen taholta määrättävää pilaantunutta maa-ainesta löytyy kaupan kohteena olevalta kiinteistöltä 297-4-22-7.

Ostaja lähettää Myyjälle laskun mahdollisista kiinteistön 297-4-22-6 kauppahinnan maksua myöhemmin selvitettävistä Myyjän vastuulle tulevista maaperän kunnostuskustannuksista, jotka eivät ole selvillä kiinteistön 297-4-22-6 loppukauppahintaa maksettaessa.

Myyjä ei vastaa mahdollisista maaperästä löytyvistä rakennusjätteistä, perustuksista tms. vaan ostaja vie ne pois kustannuksellaan oman hankkeensa yhteydessä, ellei jätteiden määrä ole huomattava (kustannukset ylittävät 20 000 euroa alv 0%), jolloin asiasta neuvotellaan osapuolten kesken.

Myyjän tässä tarkoitettu vastuu päättyy sitten, kun kaupan kohteena kiinteistölle rakennettavat uudisrakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymässä katselmuksessa otettu käyttöön. Myyjän vastuu päättyy kuitenkin viimeistään sitten, kun viisi (5) vuotta on kulunut tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

10 Rakennusten purkaminen

Ostaja vastaa kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä olevien rakennusten purkamisesta kustannuksellaan ja hakee tarvittavat luvat kustannuksellaan. Purkamisessa on noudatettava hyvää purkutapaa ja viranomaisten päätöksiä.

Purkukustannukset vähennetään __.__.2018 tehdyssä kiinteistökaupan esisopimuksessa sovitulla tavalla kiinteistön 297-4-22-6 kauppahinnasta, jonka omistaja maksaa kustannuksista hyvityksen Ostajalle. Ostaja sitoutuu sopimaan maksamiensa purkukustannusten hyvittämisestä kiinteistön 297-4-22-6 omistajan kanssa.

Ostaja ja Myyjä laativat yhdessä maankäyttö- ja rakennuslain 139 § 2. momentin mukaisen purkusuunnitelman ja Ostaja hakee rakennusten purkamista koskevan viranomaisluvan. Ostaja maksaa purkulupaan liittyvän purkusuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kustannukset, jotka otetaan huomioon määriteltäessä kiinteistön 297-4-22-6 kauppahinnasta vähennettäviä purkukustannuksia.

Purkusuunnittelun ja purkutarjousten pyytämisen yhteydessä on selvitettävä materiaalin uusiokäyttö- ja lajittelumahdollisuudet siten, että purkamiskustannus purkujätteen lajittelu-, kuljetus- ja vastaanottomaksuineen muodostuu mahdollisimman pieneksi.

Sekä Myyjä että Ostaja pyytävät ennen edellä sovitun loppukauppahinnan maksamista tarjoukset rakennusten purkamisesta. Tarjousasiakirjat toimitetaan tiedoksi kummallekin tämän sopimuksen osapuolelle.

Ostaja valitsee itse purkutyön toteuttajan. Halvimman tarjouksen mukainen purku-urakan arvonlisäverollinen hinta samoin kuin välittömät purkusuunnitelman arvonlisäverolliset laatimiskustannukset otetaan huomioon vähentämällä nämä kustannukset euro eurosta -periaatteella edellä sovitulla tavalla kiinteistön 297-4-22-6 kauppahinnasta.

Muita kustannuksia, kuten purkutyön valvonnasta tai johtamisesta aiheutuvia kustannuksia ei hyvitetä.

Myyjällä on oikeus olla läsnä ja valvoa osaltaan purkutyötä ja saada tarvittavia selvityksiä purkutyöhön liittyen.

Myyjä korvaa Ostajalle rakennusten purkamisesta tulleen purkujätteen vastaanottopisteen perimät purkujätteen vastaanottomaksut, mikäli ne eivät sisälly purkutarjouksen hintaan. Purkamisen yhteydessä purkujätteiden hyötykäyttö on selvitettävä ja purkaminen on toteutettava ja purkujätteet on lajiteltava ja kuljetettava vastaanottopisteeseen siten, että vastaanottopisteen perimät vastaanottomaksut muodostuvat mahdollisimman pieniksi.

Laskuttaessaan näitä maksuja Myyjältä Ostajan on esitettävä Myyjälle aiheutuneista maksuista neuvotteluissa sovittu kirjallinen selvitys tositteineen.

11 Maaperän perustamisolosuhteet

Ostaja on teettänyt kaupan kohteena olevalla tontilla maaperätutkimuksen maaperän kantavuuden selvittämiseksi ja rakennuksen perustamistavan valitsemiseksi.

Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista. Myyjällä ei ole vastuuta maaperän rakentamiskelpoisuudesta tältä osin.

12 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli Ostaja luovuttaa kiinteistön tai osan siitä kohdassa 8 sovittujen ehtojen vastaisesti rakentamattomana edelleen, on Ostaja velvollinen maksamaan Myyjälle sopimussakkona 1 000 000 euroa.

Rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutuvasta sopimussakosta on sovittu kohdassa 6.

Mikäli Ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, on ostaja velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle sopimusrikkomuksesta aiheutuvan vahingon.

13 Lisäkauppahinnan maksaminen

Myyjällä on oikeus periä Ostajalta kaupan kohteesta lisäkauppahintaa, mikäli kaupan kohteilla käytettävä kerrosala ylittää tämän kauppakirjan mukaisen kauppahinnan määrittämisen perustana olleen uudisrakentamisen kerrosalan (____ k-m²).

Asuinrakennusoikeuden osalta maksettava lisäkauppahinta on 450 euroa/k-m² sekä liike- ja toimistorakennusoikeuden osalta lisäkauppahinta on 200 euroa/k-m². Yksikköhinnat sitotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksinä on joulukuun 2015 indeksiin pisteluku 1906 ja tarkistusindeksinä kauppakirjan allekirjoitusajankohtaa edeltävän joulukuun elinkustannusindeksiin pisteluku. Tarkistettu peruskauppahinta ja yksikköhinnat saadaan, kun tarkistusindeksiin pisteluku jaetaan perusindeksiin pisteluvulla (1906) ja saadulla osamäärällä kerrotaan peruskauppahinta ja yksikköhinnat. Hintoja ei kuitenkaan alenneta, mikäli tarkistusindeksiin pisteluku on perusindeksiin pistelukua pienempi.

Kaupungin oikeus periä lisäkauppahintaa on voimassa kymmenen (10) vuotta tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

14 Vesihuolto ja rasitteet

Kuopion kaupunki ei toteuta eikä kustanna korttelialueen sisäisiä järjestelyjä. Ostajien aloitteesta Kuopion Vesi Liikelaitos osoittaa asemakaavaehdotuksen mukaiselle muodostettavalle tontille 297-4-22-6 jätevesiviemäriliittymän Hatsalankadulta. Tästä eteenpäin kiinteistöjen alueille rakennettavat verkostot ovat kiinteistöjen omaisuutta. Näin menetellen asemakaavaehdotuksen mukaisen muodostettavan tontin 297-4-22-7 alueelle on perustettava putkirasite muodostettavaa tonttia 297-4-22-6 varten. Ostaja ja korttelin muiden kiinteistöjen omistajat

vastaavat kustannuksellaan korttelin sisäisten järjestelyiden suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta.

Ostaja vastaa liittymismaksusta ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

Ostaja sitoutuu sopimaan tarvittavista rasitteista ja yhteisistä järjestelyistä kiinteistöjen 297-4-22-6 ja 297-4-22-8 omistajien kanssa.

15 Kiinteistönmuodostuskustannukset

Ostaja maksaa Myyjälle erillistä laskua vastaan kiinteistön lohkomiskulut 1050 euroa.

16 Irtaimisto

Kaupan yhteydessä ei myydä muuta irtaimistoa kuin mistä tässä sopimuksessa on sovittu, eikä irtaimen luovuttamisesta tehdä eri sopimustakaan.

17 Liitteet

Tämän kauppakirjan liitteitä ovat:

Liite 1: Kaupan kohteena olevan kiinteistön rakentamissuunnitelma.

18 Myyntipäätös

Päätösvalta tontin myymisestä on Kuopion kaupunginhallituksella, jonka asiaa koskeva kauppakirjan yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

Allekirjoitukset

Osapuolet toteavat, että tämä kauppakirja on tehty __.__.201__ allekirjoitetun esisopimuksen mukaisin ehdoin.

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Hyväksymme sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Kuopiossa __. päivänä ____ kuuta 201__.

KUOPION KAUPUNKI

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ valtakirjalla Kuopion kaupungin puolesta myyjänä ja _____ ostajana ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

julkinen kaupanvahvistaja
tunnus _____