

Liite 2: KAUPPAKIRJAMALLI (luonnos 12.2.2018)

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 kaupan kaupan kohde asuin-, liike- tai toimistokäyttöä varten ja samalla siirtää olevat huoneenvuokrasopimukset Ostajan vastattaviksi.

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitsevat kiinteistö 297-4-22-8 rakennuksineen ja niitä palvelevine liittymineen (sähkö, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöliittymät).

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan _____ m².

Kiinteistö 297-4-22-8 on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALY-6).

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1895 valmistunut puurakenteinen rakennus kerrosalaltaan rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 283 k-m² ja vuonna 1900 valmistunut puurakenteinen rakennus kerrosalaltaan rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 340 k-m².

Rakennukset on asemakaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa (kaavamerkintä sr-14). Kaavamerkinnän mukaan rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtonisesti ja historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Rakennuksissa on tällä hetkellä saksalaisen päiväkodin, Steiner-päiväkodin sekä kaupungin päivähoidon tiloja.

Osapuolet sitoutuvat sopimaan erikseen Myyjän käytössä olevien päivähoitotilojen tyhjentämisestä.

Lisäksi tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1976 valmistunut varastorakennus, jonka kerrosala on 63 k-m².

Rakennuksista on tehty kuntokartoitus, joka on luovutettu ostajalle. Ostaja on suorittanut rakennuksissa esisopimuksen mukaiset kuntotutkimukset.

KAUPAN KOHTEEN KAUPPAHINTA

Kaupan kohteiden kokonaiskauppahinta on _____ euroa.

Kauppahinta kuitataan maksetuksi ja saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

KAUPAN MUUT EHDOT

1 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteisiin siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Myyjän käytössä olevien päivähoitotilojen tyhjentämisestä ja hallinnan siirtymisestä sovitaan kuitenkin myöhemmin erikseen.

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 lukuun ottamatta jäljempänä mainittuja vuokrasopimuksia, jotka siirtyvät Ostajalle tämän kaupan myötä.

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
6. Kuntoarvioraportti, Steiner-päiväkot, Kauppakatu 59, Sirate Group Oy 16.8.2016
7. Kuntoarvioraportti, Pikku-Pietarin päiväkot Kauppakatu 61, Sirate Group Oy 22.8.2016

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

6 Korjaamis- ja ylläpitovelvoite

Ostaja sitoutuu korjaamaan ja ylläpitämään kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä 297-4-22-8 olevat säilytettävät rakennukset niiden tulevan käytön kannalta riittävällä viranomaisten määräämällä tavalla siten, että rakennukset jatkuvasti täyttävät terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eivätkä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Korjaukset 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.

Mikäli Ostaja laiminlyö edellä määritellyn rakentamisvelvoitteen, on Ostaja velvollinen maksamaan rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä Myyjälle sopimussakkoa tuhat (1 000) euroa jokaiselta alkavalta viivästysviikolta, jona rakentaminen on määräajan 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.

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 kohteena olevan kiinteistön myyminen tai muu omistus- tai hallintaoikeuden luovuttaminen edes osittain kolmannelle osapuolelle ennen kohdassa 6 sovittujen korjausvelvoitteiden täyttämistä on kielletty.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 7 mainitun sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin luovutuksensaajaa sitovaksi. Mikäli kiinteistö Myyjän antamalla luvalla luovutetaan ennen kohdassa 6 sovittujen korjausvelvoitteiden toteuttamista, 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 mukaan kaupan kohteena olevalta kiinteistöltä ei löytynyt viitearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Mikäli kaupan kohteena olevalta kiinteistöltä tai muilta saman korttelin kiinteistöiltä 297-4-22-6 tai 297-4-22-7 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 lastaamisesta 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 kustannustehokkain-
ta (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 viivytksistä Ostajan hankkeelle 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 297-4-22-8 kauppahinnasta, mikäli kustannukset ovat tiedossa ennen kiinteistön 297-4-22-6 kauppahinnasta maksettavaksi jäävän osan maksamista. Ostaja sopii kiinteistön 297-4-22-6 omistajan kanssa pilaantuneen maaperän kunnostuskustannusten hyvittämisestä, mikäli kunnostettavaksi viranomaisen taholta määrättävää pilaantunutta maa-ainesta löytyy kaupan kohteena olevalta kiinteistöltä 297-4-22-8.

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 olevalla kiinteistöllä olevat säilytettävät rakennukset on kohdan 6 mukaisesti korjattu ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi. Myyjän vastuu päättyy kuitenkin viimeistään sitten, kun viisi (5) vuotta on kulunut tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

10 Huoneistojen vuokrasopimukset

Kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä oleviin rakennuksiin kohdistuvat seuraavat vuokrasopimukset:

1. Kuopion saksalaisen pvk:n kannatusyhdistys, vuokrasopimus 11.10.2010.
2. Steiner päiväkotik Pikku-Saima, vuokrasopimus 12.6.1989.

Ostaja on tietoinen vuokrasopimusten sisällöstä ja hyväksyy ne. Vuokrasopimukset on luovutettu Ostajalle. Vuokrasopimukset siirtyvät Ostajan vastattaviksi kiinteistön omistusoikeuden siirtymisestä lukien. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajan muutoksesta vuokralaisille.

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 Vesihuolto ja rasitteet

Kuopion kaupunki ei toteuta eikä kustanna korttelialueiden sisäisiä järjestelyjä. 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.

14 Kiinteistönmuodostuskustannukset

Ostaja maksaa Myyjälle erillistä laskua vastaan kiinteistön lohkomiskulut 1050 euroa.

15 Irtaimisto

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

16 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 _____