

Asianro

KAUPPAKIRJA

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

jäljempänä "Kaupunki" tai "Myyjä".

OSTAJA/OSTAJAT:

jäljempänä "Ostaja/Ostajat".

KAUPAN KOHDE

Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-3-42-4. Tontin pinta-ala on 3478 m².

Kaupan kohde on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALPY-1).

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on _____ (_____) euroa.

Kauppahinta on maksettava viimeistään kaupantekotilaisuudessa.

Osapuolet toteavat, että kaupan kohteella olevat rakennukset ovat jo Ostajan/Ostajien omistuksessa, minkä johdosta rakennukset ja niihin kuuluvat liittymät eivät kuulu kauppaan.

KAUPAN TARKOITUS

Osapuolet ovat _____. allekirjoittaneet kaupan kohdetta koskevan esisopimuksen. Osapuolet allekirjoittivat _____. kaupan kohdetta koskevan maanvuokrasopimuksen. Vuokrasopimuksella Kuopion kaupunki luovutti tontin hallinnan asuin-, toimisto- ja liikerrakennuksen rakentamista varten.

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan Ostajalla oli oikeus ostaa kaupan kohde itselleen esisopimuksessa sovituin edellytyksin ja ehdoin. Eräänä ehtona ostamiselle oli se, että tontille rakennettava rakennus on otettu käyttöön. Rakennus on Ostajan toimesta rakennettu ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön, joten kiinteistökaupan edellytyksen ovat siltä osin täyttyneet.

Kaupan tarkoituksena on myydä kaupan kohde (jäljempänä "tontti") asuin-, toimisto- ja liikerrakennuksen tontiksi.

Tonttia koskeva vuokrasopimus päättyy omistusoikeuden siirtyessä Ostajalle tämän sopimuksen perusteella.

Tontti on osa Kuopion ns. Matkakeskusaluetta. Aiemmissa yllä mainituissa sopimuksissa ja tässä kauppakirjassa on Matkakeskusalueen toteuttamiseen ja toimintoihin liittyviä sitovia tavoitteita. Osapuolten yhteisenä näkemyksenä todetaan, että toimivan Matkakeskusalueen toteuttaminen ja ylläpitäminen eri toimintoineen on tärkeää.

KAUPAN MUUT EHDOT

1 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle heti kun kauppahinta on kokonaan maksettu. Hallintaoikeus on siirtynyt __.__.____ allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nojalla.

2 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde myydään rasitteista ja rasituksista vapaana. Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

3 Rasitteet ja tontilla olevat johdot

Kaupunki ja Ostaja ovat aiemmin maanvuokrasopimusta solmiessaan tehneet samassa yhteydessä __.__.201__ rasitesopimuksen mm. yleistä tarvetta palvelevista kulkuoikeuksista. Tontin omistajana Ostaja vastaa rasitesopimuksen tontille 297-3-42-4 aiheuttamista velvoitteista ja kustannuksista.

4 Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Myyjä ei vastaa niistä vahingoista, jotka mahdollisesti ovat kohdanneet kiinteistöä sinä aikana, kun Ostaja on hallinnut tonttia __.__.201__ allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nojalla. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

5 Kohteeseen tutustuminen

Ostaja tuntee kiinteistön hallittuaan sitä maanvuokrasopimuksen nojalla. Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista ja rakennushankkeen toteuttamisesta.

6 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterinote
4. Alueen kaavakartat ja –määräykset sekä muu asemakaava-aineisto

7 Matkakeskusalueen yleisiä kehittämistavoitteita

Toimivan Matkakeskusalueen muodostuminen ja ylläpito alueella on Kuopion kaupungille ja myös maakunnallisesti tärkeä asia. Ostaja sitoutuu toiminnallaan siihen, että kaupan kohteena olevalla tontilla tapahtuva toiminta omalta osaltaan myötävaikuttaa alla olevien Matkakeskusalueen kehittämistavoitteiden saavuttamiseen.

7.1 Yleisiä kehittämistavoitteita

Nykyisestä linja-auto- ja rautatieaseman alueesta on tarkoitus muodostaa seudullisesti tärkeä joukkoliikennepalvelujen keskittymä. Tämä Asemanseutu sisältää ”Matkakeskusalueen” ja on samalla kaupunkiympäristöltään, arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan edustava asunto-, toimisto-, liike- ja palvelutiloja sisältävä merkittävä työpaikka-alue. Alue toimii osaltaan laadukkaana ja toiminnallisesti modernina sisäänkäyntinä keskustaan sekä täydentää ja hyödyntää keskustan palveluja. Alue luo uutta toiminnallisuutta ja tarjoaa uutta modernia toimitilaa keskustaan mm. toimistokäyttäjille.

7.2 Liikenne ja matkustajien palvelutilat

Rakentamisen toteuduttua kokonaisuudessaan linja-autoaseman ja rautatieaseman alueet sekä niiden välinen ratapiha-alue on toimiva kokonaisuus palvelujen, toimintojen, yhteyksien, liikkumisen ja eri liikenneverkostojen suhteen. Näin muodostuva ”Matkakeskusalue” on toiminnallinen kokonaisuus, joka sisältää mm. uudet tai peruskorjatut infrarakenteet sekä kulkuyhteydet alueella, matkustajien tarpeiden mukaiset palvelutilat (mm. wc, kahvila /ravintola, lipunostomahdollisuudet, odotus, rahtitavarat jne.), juna- ja linja-autoliikenteen, taksi-, saatto-, ja tavaraliikenteen, polkupyörä-, liityntä-, asuin- ja työpaikkapysäköinnin ja esteettömät, toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja asuin-, toimisto-, liike- ja palvelutilat.

Matkakeskusalueelle toteutetaan linja-auto- ja junamatkustajien kohtuulliset ja riittävät odotusmahdollisuudet sosiaali- ja palvelutiloineen. Tilojen aukiolo on yhteen sovitettava matkustajaliikenteen (linja-auto- ja juna) vuorojen mukaiseksi. Pääsy linja-autoaukiolta henkilöliikenneratapihan alittavaan vanhaan tunneliin tai myöhemmin erikseen toteutettavaan uusiin tunneleihin pidetään avoinna siten, että pääsy tunneliin on avattava aamuisin hyvissä ajoin ennen ensimmäisen linja-auto- tai junavuoron lähtöä ja pääsyn tunneliin saa sulkea illalla tai yöllä viimeisen vuoron lähdettyä.

Ostaja sitoutuu neuvottelemaan ”Matkakeskusalueen” joukkoliikennetoimintaan liittyvien yritysten ja muiden osapuolten kanssa tilojen vuokraamisesta tarvittavia matkustajatoimintoja varten Kuopion hintatasossa markkinaehtoista vuokraa vastaan. Tällaisia toimintoja ovat mm. linja-autoliikenteen rahtiterminaali, linja-auto- ja junalippujen ostomahdollisuudet, liikennöitsijöiden tilat, matkustajien WC-tilat/ odotusmahdollisuudet. Ostaja sitoutuu toiminnallaan myötävaikuttamaan toimivan matkakeskuskokonaisuuden toteutumista ”Matkakeskusalueelle”.

8 Rakentaminen

8.1 Rakentaminen tontille ja rakentamisvelvoite

Mahdollisessa myöhemmässä rakentamisessa Ostaja sitoutuu noudattamaan kaupungin antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita sekä kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia.

Mikäli tontille oleva rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, Ostajan on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennus on rakennettava kahden (2) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

8.2 Maantasokerroksen/piha-alueen suunnittelu toimintojen suhteen (ns. Matkakeskustoiminnot, huoltotoiminnot, liikenne jne)

Ostaja sitoutuu ylläpitämään kiinteistönsä maantasokerrokset ja piha-alueet siten, että rakennuksiin tulevat toiminnot ja piha-alueet sopivat matkakeskuksen toimintoihin kohdassa 7 todettujen yleisten kehittämistavoitteiden mukaisesti.

8.3 Rakentamisen ja toiminnan yhteensovittaminen muuhun matkakeskusalueen rakentamiseen ja toimintaan

Mahdollinen myöhempi rakentaminen ja toiminta tontilla on suunniteltava ja toteutettava siten, että ne tukevat kohdassa 7 mainittuja tavoitteita.

Ostaja sitoutuu ylläpitämään omistamansa Matkakeskustilat ja vastuulleen tulevat kulkuyhteydet siten, että ne ovat pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen käytössä.

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan ylläpitämään omistamansa rakennukset siten, että yleinen kulku henkilöliikennetapin alin kulkevaan alikulkutunneliin on käytettävissä tai myöhemmin erikseen toteutettavat uudet tunnelit voidaan liittää rakennuksiin siten, että tunneleiden esteetön käyttö on mahdollista.

Ostaja on velvollinen liittämään omistamansa rakennukset kustannuksellaan myös valtion toimesta mahdollisesti rakennettavaan uuteen tunneliin. Ostaja sopii tästä erikseen Suomen valtion/Liikenneviraston kanssa.

Matkakeskusalueelle on toteutettava ja pidettävä yllä kohtuulliset ja riittävät linja-auto- ja junamatkustajien odotus-, sosiaali- ja palvelutilat. Ostaja sitoutuu kustannuksellaan pitämään yllä rakentamisvaiheessa rakentamansa matkustajien odotus-, sosiaali- ja palvelutilat.

Tilat on avattava aamuisin hyvissä ajoin ennen ensimmäisen linja-auto- tai junavuoron lähtöä ja tilat saa sulkea illalla tai yöllä viimeisen vuoron lähdettyä.

Pääsy linja-autoaukiolta ja tontille 297-3-42-8 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta henkilöliikennetapin alittavaan tunneliin tai myöhemmin erikseen toteutettaviin uusiin tunneliin sekä linja-autoaseman linja-autokentälle ja tontilla 297-3-42-6 sijaitsevalle saattopihalle on pidettävä avoinna. Tontin 297-3-42-4 aulatilaa kautta järjestettävä pääsy tunneliin, linja-autokentälle ja saattopihalle on avattava aamuisin hyvissä ajoin ennen ensimmäisen linja-auto- tai junavuoron lähtöä ja pääsyn saa sulkea illalla tai yöllä kohtuullisen ajan kuluessa viimeisen vuoron lähdöstä.

Pysäköintilaitoksesta on oltava jatkuvasti pinnoitettu kulkuyhteys saattopihalle, matkustajien palvelutiloihin, linja-autokentälle ja vanhaan asematunneliin.

Mahdollisen myöhemmän rakentamisen vaiheistukseen ja Matkakeskusalueen käytettävyyteen mahdollisen rakentamisen aikana kiinnitetään erityistä huomiota. Julkisen liikenteen toimintojen on pysyttävä keskeytyksettä käynnissä. Osapuolet toteavat, että mahdollisen rakennushankkeen suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana on, ettei keskeytyksiä tule ja, että alueen käytettävyydestä ja julkisen liikenteen jatkuvuudesta vastaa Ostaja siinä laajuudessa kuin Ostajan huolellinen toiminta mahdollistaa tai on Ostajan vaikutusmahdollisuuksien piirissä. Tontilla mahdollisesti suoritettavasta rakentamisesta aiheutuva haitta on muutenkin pyrittävä pitämään mahdollisimman pienenä.

8.4 Opastuksen järjestäminen

Ostaja sitoutuu järjestämään omalla kustannuksellaan juna- ja linja-autoliikenteen matkustajille riittävän, turvallisen, asianmukaisen sekä selvästi opastetun kulun asemalle ja laitureille myös mahdollisen rakennushankkeen aikana.

Mahdolliset rakennushankkeet tulee muutoinkin järjestää niin, että niistä aiheutuvat häiriöt matkustajille ja linja-auto- ja rautatieliiketoiminnalle ovat mahdollisimman vähäiset.

9 Matkakeskuksen toimintaan liittyvien tilojen vuokraaminen

Ostaja sitoutuu neuvottelemaan matkakeskusalueen toimintaan liittyvien yritysten ja muiden osapuolten kanssa tilojen vuokraamisesta tarvittavia toimintoja varten Kuopion hintatasossa markkinaehtoista vuokraa vastaan. Tällaisia toimintoja ovat mm. linja-autoliikenteen rahtiterminaali, linja-auto- ja junalippujen ostomahdollisuudet, liikennöitsijöiden tilat, matkustajien WC-tilat ja odotusmahdollisuudet. Ostaja sitoutuu toiminnallaan myötävaikuttamaan toimivan matkakeskuskokonaisuuden toteutumista ja säilymistä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennuksissa sijaitsevat matkustajien odotustilat sekä niihin liittyvät yleiselle jalankululle varatut alueet tai esim. wc-tilat yms. yleisessä käytössä olevat tilat on pidettävä juna- ja linja-autoliikenteen matkustajien käytössä ilman että matkustajat joutuvat niiden käytöstä maksamaan. Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan ao. tiloista vuokraa tai muita korvauksia, mutta kaupungilla on oikeus halutessaan niitä tarpeeseensa vuokrata. Ostaja voi neuvotella muiden toimijoiden esim. kahvila-ravintolayrittäjien tai linja-auto- ja rautatieliikennettä harjoittavien toimijoiden kanssa mahdollisista tilakustannuksista tai yhteiskäyttöisyydestä aiheutuvista muista korvauksista liittyen ao. tiloihin.

Ostaja sitoutuu siihen, että edellä mainittujen toimintojen sijoittuminen rakennuksiin on mahdollista vuokrasopimusten syntyessä tai myöhemmin. Ostaja sitoutuu siihen, että kaupan kohteena olevalla tontilla olevat toiminnot omalta osaltaan ovat muodostamassa kohdan 7 mukaisten yleisten kehittämistavoitteiden mukaista kokonaisuutta.

Ostaja sitoutuu pitämään yllä kohdan 8.3 mukaiset tontille rakentamansa matkustajien odotustilat tarvittavine oheistoimintoineen.

Ostaja sitoutuu vuokraamaan tiloja rakennuksista Kuopion kaupungille Kuopion hintatasossa markkinaehtoista vuokraa vastaan. Tällaisia vuokrasopimuksia neuvotellaan ja tehdään, mikäli myöhemmin sellaista tarvetta ilmenee.

10 Johtojen ym. sijoittaminen

Asemakaavassa on kaupan kohteena olevalla tontilla aluevaraus yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita varten (kaavamerkintä et). Ostaja sitoutuu neuvottelemaan ja tekemään sopimuksen yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista varten asianomaisen yhdyskuntateknistä palvelua tuottavan toimijan kanssa, mikäli sellainen tarve ilmenee. Korvausta laitteiden sijoittamisesta ei Ostaja saa periä muutoin kuin siinä tapauksessa, että laitteen sijoittamisesta aiheutuu Ostajalle välittömiä kustannuksia. Maapohjakorvausta tai vastaavaa sijoittamiskorvausta ei makseta.

Ostaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulkuulokkeiden ja niiden katosten ja kannattimien sijoittamisen tontille, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä Ostajalle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Maapohjakorvausta tai vastaavaa sijoittamiskorvausta ei makseta.

11 Maaperä

11.1 Toimenpiteet pilaantuneen maan osalta

Läheisyydessä sijaitsevan tontin 297-3-42-7 alueella on aiemmin sijainnut huoltoasema, jossa on harjoitettu ajoneuvojen huolto- ja polttoaineenjakelutoimintaa. Kyseinen paikka on kunnostettu huoltoasematoimintaa harjoittaneen maanvuokralaisen toimesta ympäristöviranomaisen määräämään tasoon. Ostajalle on luovutettu asiaa koskeva maaperän kunnostuksen loppuraportti (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy 3.2.2014) ja Pohjois-Savon Ely-keskuksen maaperän kunnostuksen loppuraporttia koskeva lausunto 13.5.2014. Ostaja on tutustunut edellä mainittuihin asiakirjoihin.

Tontin 297-3-42-4 alueella on tehty osittaisia maaperän pilaantuneisuustutkimuksia vuonna 2014. Ostajalle on luovutettu tutkimusraportti (Ramboll Finland Oy 5.6.2014) ja Ostaja on tutustunut raporttiin. Tutkimuksessa löytyi valtioneuvoston PIMA-asetuksen 214/2007 mukaisen kynnysarvotason ylittäviä pitoisuuksia arseenin ja öljyhiilivetyjen osalta. Tutkimuksen mukaan pitoisuudet jäävät kuitenkin alle valtioneuvoston PIMA-asetuksen 214/2007 mukaisten alempien ohjearvojen. Tutkimusraportin mukaan tarvetta maaperän kunnostustoimenpiteille ei ole.

Alueen käyttöhistoria huomioiden alueella voidaan epäillä maaperässä olevan jossain määrin pilaantuneisuutta.

Osapuolet toteavat, että Kaupan kohteen maaperän ei kuitenkaan tiedetä pilaantuneen tai maaperässä olevan sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattaisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Osapuolten __.__.201__ allekirjoittamassa maanvuokrasopimuksessa on sovittu toimenpiteistä ja vastuista tontilta mahdollisesti löytyvien pilaantuneiden maa-ainesten suhteen. Vuokrasopimuksen mukaan Kaupungin vastuu pilaantuneista maa-aineksista ja pohjavedestä päättyy viimeistään sillä hetkellä, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen suorittamassa katselmuksessa hyväksytty käyttöön otettavaksi. Rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen suorittamassa katselmuksessa otettu käyttöön __.__.201__. Osapuolet sopivat, että Kaupungilla ei enää ole vastuuta pilaantuneesta maa-aineksesta tai pohjavedestä.

11.2 Maaperässä olevat rakenteet ym.

Mikäli tontilta löytyy rakennusten jäännöksiä, rakennusjätteitä tai rakennushankkeisiin kelpaamattomia täyttöjä, vastaa Ostaja kustannuksellaan niiden aiheuttamista tarvittavista toimenpiteistä.

Tontilla kulkee ainakin käytöstä poistettu hulevesiviemäri, jonka rakenteet on jätetty maaperään. Ostaja on tietoinen hulevesiviemärin sijainnista ja rakenteista. Osapuolet sopivat, että Ostaja vastaa kustannuksellaan viemärirakenteiden poistamisesta tarvittaessa.

Ostaja selvittää maaperässä olevat kaapelit ja muut johdot ennen mahdollisten rakennustöiden aloittamista ja tarvittaessa siirtää tai siirättää ne kustannuksellaan.

11.3 Maaperän perustamisolosuhteet

Ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohteena olevan tontin maaperä on rakentamiskelpoisuudeltaan heikohkoa. Tontille rakennetut rakennukset on maaperän pehmeydestä joh-

tuen perustettu paaluille tai muulle Ostajan valitsemalle kantavuuden turvaavalle ratkaisulle.

Ostaja vastaa kustannuksellaan mahdollisten myöhempien rakennushankkeidensa suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvien maaperätutkimusten tekemisestä, maaperän sekä olosuhteiden edellyttämistä rakenteellisten ratkaisujen suunnittelemisesta ja rakentamisesta liittyvine töineen sekä perustusrakenteiden yllä- ja kunnossapidosta.

Kaupunki ei vastaa maaperän rakentamiskelpoisuudesta.

12 Hulevedet

Luonnontilaiselta alueelta tontille tulevien vesien johtaminen sadevesiviemäriin tai ympäristöön kuuluu Ostajalle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritontille.

Ostaja vastaa kustannuksellaan siitä, että kiinteistön hulevesien hallinta järjestetään asianmukaisella tavalla eikä hulevesistä aiheudu haittaa tai vaaraa.

Ostaja on tietoinen siitä, että alue on paikallisesti merkittävä hulevesitulvariskialue. Ostajan tulee huomioida asia vuokra-alueelle rakennettavissa rakenteissa. Ostajan tulee huomioida hulevesitulvariski kiinteistöjen pelastussuunnitelmissa. Ostaja on tutustunut asemakaava-aineistossa olevaan hulevesiselvitykseen (Ramboll Suomi Oy 25.3.2013).

13 Viestintä

Ostaja vastaa hankkeisiin, suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvästä aktiivisesta viestinnästä ja tiedottamisesta kuopiolaisille, liittyville toimijoille ja alueella kulkeville. Viestinnän tavoitteena on toimintojen yhteensovittaminen, turvallisuus ja alueen käytettävyys erityisesti rakentamisen aikana.

14 Työturvallisuus ja riskienhallinta

Ostaja rakennusten omistajana, rakennuttajana ja mahdolliseen rakennushankkeeseen ryhtyvänä tahona ottaa vastatakseen mahdolliseen rakennushankkeeseen ryhtyvälle kuuluvista velvoitteista mukaan lukien työturvallisuus. Ostajan tulee huolehtia siitä, että rautatiealueeseen rajautuva suunnittelu ja rakentaminen tapahtuvat Liikenneviraston voimassa olevien turvallisuus- ja riskienhallintaohjeiden sekä työturvallisuusmääräysten mukaisesti. Rautatiealueella tehtävässä tai siihen liittyvässä rakentamisessa tulee noudattaa Liikenneviraston turvallisuus- ja riskienhallintaohjeita sekä niihin liittyviä käytäntöjä. Linja-autoliikenteen osalta tulee noudattaa siihen liittyviä turvallisuus- ja riskienhallintaohjeita sekä niihin liittyviä käytäntöjä. Raideliikenteelle tai linja-autoliikenteelle ei saa aiheutua soveltuvaa laajempaa liikennehaittaa. Ostaja vastaa toimintojen yhteensovittamisesta Liikenneviraston ja linja-autoliikenteen toimijoiden suuntaan.

15 Vesihuolto

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

16 Lisäkauppahinnan maksaminen

Mikäli Ostaja myöhemmin rakentaa kaupan kohteena olevalle tontille lisää kerrosalaa, Ostaja on velvollinen etukäteen ilmoittamaan Kaupungille lisärakennushankkeestaan ja Osta-

ja on velvollinen maksamaan Kaupungille lisäkauppahintaa tontilla käytettävän lisäkerrosalan mukaisesti. Tällöin lisäkauppahinta määräytyy tontilla rakennusluvan mukaan käytettävän lisäkerrosalan perusteella siten, että lisärakentamisen eri käyttötarkoituksista muodostuvat arvot määritetään kertomalla kunkin käyttötarkoituksen mukainen käytettävän lisäkerrosalan määrä ($k\text{-m}^2$) alla esitetyn taulukon mukaisella kunkin käyttötarkoituksen indeksitarkistetuilla yksikköhinnoilla ($e/k\text{-m}^2$). Saadut käyttötarkoitusten mukaiset lisäkerrosalojen arvot lasketaan yhteen, jolloin saadaan maksettavan lisäkauppahinnan määrä.

Lisäkauppahinnan määrittämisessä kerrosalaan luetaan kaikki rakennusluvan mukaan kerrosalaksi luettavat tilat 250 millimetrin seinäpaksuuden mukaan laskettuna ja mahdolliset muut alla olevassa taulukossa hinnoiteltujen käyttötarkoitusten piiriin kuuluvat tilat.

Tämä myöhemmästä lisärakentamisesta aiheutuvasta lisäkauppahinnasta sovittava kauppaehto on voimassa kymmenen (10) vuotta lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kerrosalan yksikkö hinnat ovat seuraavan taulukon mukaiset:

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus	yksikkö hinta $e/k\text{-m}^2$
Asuinkerrosala	350
Toimistokerrosala	250
Päivittäistavarakaupan kerrosala	300
Terveys- ja hoivapalvelurakennusten kerrosala	250
Hotellirakennusten kerrosala	250
Muu palvelu- ja liiketilakerrosala	250

Yllä olevan taulukon mukaiset hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksinä on joulukuun 2015 indeksin pisteluku 1906 ja tarkistusindeksinä lisäkauppahinnan maksamista edeltävän joulukuun elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistettut yksikkö hinnat saadaan, kun tarkistusindeksin pisteluku jaetaan perusindeksin pisteluvulla (1906) ja yksikkö hinnat kerrotaan saadulla osamäärällä.

17 Mahdolliset tulevat luovutukset

Mikäli Ostaja luovuttaa kaupan kohteena olevan kiinteistön omistus- tai hallintaoikeuden tai kiinteistön osa-alueen tai määräosan omistus- tai hallintaoikeuden kolmannelle, on Ostaja velvollinen siirtämään tämän sopimuksen kohtien 3, 7, 8, 9, 10, 14, 15 ja 17 mukaiset ehdot luovutuksensaajaa sitovaksi siten, että ne sitovat luovutuksensaajana olevaa kolmatta osapuolta Kaupunkiin nähden sekä siten, että myös luovutuksensaajana oleva kolmas osapuoli on sitoutettu siirtämään ehdot myöhemmissä luovutuksissa luovutuksensaajaa sitoviksi.

18 Sopimussakko

Mikäli Ostaja rikkoo tämän sopimuksen kohdissa 7,8, 9 tai 17 sovittuja ehtoja, on ostaja velvollinen kussakin tapauksessa suorittamaan myyjälle sopimussakkona kauppahintaa vastaavan rahamäärän heti vaadittaessa.

Mikäli Ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, on ostaja velvollinen korvaamaan sopimusrikkomuksesta myyjälle aiheutuvat vahingot.

19 Irtaimisto

Tämän kiinteistönkaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa, eikä sellaisen luovuttamisesta ole tehty eri sopimustakaan.

Allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kuopiossa __. ____kuuta 20__.

KUOPION KAUPUNKI

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ valtakirjalla Kuopion kaupungin puolesta myyjänä sekä _____:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

NN, julkinen kaupanvahvistaja