

Liite 2: KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUSMALLI (luonnos 22.1.2018)

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

jäljempänä kaupunki.

OSTAJA: _____, y-tunnus _____
osoite: _____
Perustettavan yhtiön lukuun.

ESISOPIMUKSEN KOHDE

Kuopion kaupungin (297) Maljalahden (3) kaupunginosan korttelissa nro __ sijaitseva tontti nro __. Tontin pinta-ala on ____ m². Kiinteistötunnus 297-3-__-__.

Esisopimuksen kohde on asemakaavan ja sitovan tonttijaon mukainen asuin-, liike, ja toimitorakennusten rakennuksen tontti (AL-40). Tontin rakennusoikeus on ____ k-m².

KAUPAN KOHTEEN KAUPPAHINTA

Kauppahinta on _____ euroa.

Ostaja on maksanut kauppahinnasta _____ euroa etukäteen käsirahana. Käsiraha kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin. Loput kauppahinnasta eli _____ euroa on maksettava viimeistään lopullisen kaupan tekotilaisuudessa.

LOPULLISEN KAUPAN MUUT EHDOT

Tällä esisopimuksella em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään edellä mainitusta kohteesta kiinteistökaupan seuraavin edellytyksin ja ehdoin:

1 Omistus- ja hallintaoikeus lopullisessa kaupassa

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle, kun lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu ja koko kauppahinta on maksettu.

2 Kiinnitykset ja panttioikeudet lopullisessa kaupassa

Kiinteistö tullaan luovuttamaan siten, ettei siihen ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

3 Rasitteet ja rasitukset lopullisessa kaupassa

Kiinteistö tullaan myymään rasitteista ja rasituksista vapaana lukuun ottamatta jäljempänä tässä esisopimuksessa ja myöhemmin tehtävässä lopullisessa kauppakirjassa mainittuja rasitteita.

4 Verot, maksut ja vastuu vahingoista lopullisessa kaupassa

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista myöhemmin tehtävän lopullisen kauppakirjan mukaisesti omistusoikeuden siirtymiseen saakka.

Ostaja maksaa lopulliseen kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

5 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisterinote
4. Alueen kaavakartat ja –määräykset
5. Maljalahden rantakerrostalotontit, kilpailuohjelma __.__.2018 sen sisältämine asiakirjoineen

6 Rakentamisvelvoite lopullisessa kaupassa

Ostaja sitoutuu lopullisessa kaupassa rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, jotka ovat vähintään 80 % asemakaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Rakentaminen on toteutettava kilpailuohjelman (liite 1) mukaisesti (__.__.20__ mennessä) siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksissa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Mikäli ostaja laiminlyö edellä määritellyn rakentamisvelvoitteen, on ostaja velvollinen maksamaan rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä Kuopion kaupungille kolmetuhatta (3 000) euroa jokaiselta alkavalta viivästysviikolta, jona rakennukset on toteuttamatta rakentamisvelvoitteen mukaiseen valmiusasteeseen.

Rakennusluvan hakemisessa ja tontille rakentamisessa ostaja sitoutuu noudattamaan kaupungin suunnittelun ohjaustyöryhmässä hyväksyttämiään suunnitelmia ja rakennusvalvontaviranomaisen antamia ohjeita ja lupamääräyksiä.

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

7 Johtojen ym. sijoittaminen lopullisessa kaupassa

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin 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 lopullisessa kaupassa

Ostaja sitoutuu lopullisessa kaupassa olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu lopullisessa kaupassa ottamaan kohdassa 7,8 ja 17 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin luovutuksensaajaa sitovaksi. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, myös kohtien 6, 10, 11, 12, 13, 14,15 ja 18 sisältämät ehdot on myös otettava luovutuskirjaan luovutuksensaajaa sitoviksi.

9 Maaperän ja Maljalahden pohjasedimenttien pilaantuneisuus, josta sovitaan lopullisessa kaupassa

Asemakaavamerkinnän (saa-2) mukaan alueella ei saa tehdä ilman ympäristöviranomaisen lupaa täyttö- tai kaivutöitä, koska alueen maaperän epäillään olevan osin saastunut. Samoin asemakaavan mukainen maankaivualueen (mka-2) raja-alue vaatii ympäristöviranomaisen luvan täyttö- ja kaivutöille.

Alueella on aiemmin tehty maaperän pilaantuneisuutta kartoittavia tutkimuksia vuosina 2003, 2004, 2006, 2011 ja 2012. Viimeisin tutkimus on vuodelta 2016. Tutkimusraportit, ilmoitus maaperän puhdistamisesta ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen ilmoituksesta tekemä päätös sekä puhdistustyön jälkeen tehty yhteenvetoraportti ovat kilpailuasiakirjassa 4.

Pöyry Finland Oy on marraskuussa 2011 tutkinut maa-alueen mahdollista pilaantuneisuutta (Kuopion kaupunki, Sammonkatu-Aallonmurtajankatu, Kuopio, Tutkimusraportti 12.12.2011, Pöyry Finland Oy). Raportin mukaan joissain koekuopissa havaittiin lievästi pilaantunutta maata ja pilaantuminen on pistemäistä, joten varsinaista pilaantunutta aluetta on vaikea rajata. Pöyry Finland Oy:n raportissaan toteamien koekuoppien ympäristöissä on kaivu- ja maanrakennustöiden yhteydessä tehtävä lisätutkimuksia.

Alueella voi olla vähäisiä määriä erilaisia jätemateriaaleja maaperässä (betonia, tiiltä, puuta, asfalttia, metallia), kuten tutkimuspistekartasta Pöyry Finland Oy:n tutkimusraportissa 12.12.2011 ilmenee.

Asemakaavan selostuksen mukaan Savo-Karjalan Ympäristötutkimus Oy on tehnyt sedimenttitutkimukset Maljalahden satama-alueelta 13.4.2004 ja tutkimusta on täydennetty 30.1.2006. Lähes kaikkien metallien pitoisuudet ylittivät luonnontilaisena pidettävän tason. Lähtökohtaisesti raskasmetallipitoisuudet eivät Kuopion kaupungin ympäristökeskuksen mukaan kuitenkaan aseta rajoituksia alueen rakentamiselle asemakaavan mukaisesti. Sen sijaan raporteissa todetut ja näytteissä havaitut öljypitoisuudet tulee ottaa huomioon vesialueen mahdollista täyttöä suunniteltaessa. Jos alueella on tarvetta ruopata pohjasedimentejä pois, massojen sijoitukseen täytyy saada ympäristöviranomaisten lupa (ne ovat lievästi pilaantuneita). Jos paikalla on tarvetta tehdä täyttöä vesistöön, täyttö tulee tehdä siten (suojapadon sisällä), että sedimentin leviäminen laajemmalle Maljalahteen estetään.

Helmikuussa 2012 Pöyry Finland Oy on tutkinut sedimentin mahdollista pilaantuneisuutta Sammonkadun ja Aallonmurtajankadun eteläpuolelle järvi-alueelle suunniteltujen kiinteistöjen alueelta. Raportin mukaan sedimentinäytteissä havaittiin lievästi kohonneita pitoisuuksia arseenia, kobolttia ja raskaita öljyhiilivetyjatkkeita. Lievästi kohonneita pitoisuuksia haitta-aineita sisältäviä sedimenttejä ei raportin mukaan katsota tarpeelliseksi kunnostaa.

Ramboll Finland Oy on toteuttanut Maljalahden pohjoisrannan satama-alueella ruopattavien massojen laadun seuranta. Laadun seuranta on toteutettu ruoppaustyön ohessa ajanjaksoilla 12.11.2015 – 31.5.2016. Raportin (Maljalahden pohjoisrannan satama-alueen ruoppausmassojen laadun seuranta, Kuopio, yhteenvetoraportti 19.7.2016, Ramboll Finland Oy) mukaan näytteissä ei ole aistinvaraisesti havaittu viitteitä kohonneista haitta-ainepitoisuuksista. Haitta-aineanalyysissä on todettu yksi VNa:n 214/2007 mukaisen alemman ohjearvotason ylitys (kuparipitoisuus näytteessä N2). Tarkentavissa tutkimuksissa ei kuitenkaan ole todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia.

Mikäli alueella tullaan tekemään esim. rakennus- tai ruoppaustöitä, ne tulisi suorittaa siten, että sedimentit sekoittuvat veteen mahdollisimman vähän, eikä pohjasedimenttejä tarpeettomasti liikutella. Tällöin riski, että pohjasedimenteistä vapautuisi rakennustöiden aikana haitta-aineita vesistöön, on hyvin pieni. Mikäli alueella tullaan tekemään ruoppausta, on maamassat käsiteltävä asianmukaisesti.

Kuopion kaupunki teki alueella osittaisia maaperän puhdistamistöitä vuoden 2012 aikana. Tehdyt toimenpiteet on kuvattu kilpailuasiakirjassa 4 olevassa raportissa (Kuopion kaupunki, Aallomurtajankadun ja Maljalahden pohjoisrannan rakentaminen, pilaantuneen maaperän puhdistus ja sedimentin tarkkailu, ympäristötekniikan laadunvalvonta, yhteenvetoraportti 17.12.2012, Pöyry Finland Oy).

Tutkimusten perusteella tontin maaperä ei ole kokonaisuutena pilaantunut. Mikäli pilaantuneisuutta löytyy, se on pistemäistä. Mahdollinen pilaantunut maa-aines tai maaperästä löytyvät jätteet voivat aiheuttaa lisätoimenpiteitä rakentamisen osalta.

Mikäli tontilta löytyy jätelaissa tarkoitettuja jätteitä tai pilaantuneita maa-aineksia, joita ei tehdyissä maaperätutkimuksissa ole voitu todeta, vastaa kaupunki 20 000 (alv 0 %) euroa ylittävältä osuudelta jätteiden ja pilaantuneiden maa-ainesten poisviennistä sekä maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupungin vastuulle tuleviin kustannuksiin lasketaan tällöin välittömät jätteiden ja pilaantuneen maa-aineksen kaivusta, lajittelusta ja lastaamisesta aiheutuvat kustannukset. Jätteiden osalta kuljetuskustannuksiksi lasketaan jätteiden kuljettaminen lähimpään vastaanottopisteeseen. Pilaantuneen maan kuljetuskustannuksiksi lasketaan erotus lähimmän kaupungin ylijäämämassojen läjitysalueen ja pilaantuneen maa-aineksen vastaanottopisteen pidemmän kuljetusmatkan aiheuttama kuljetuskustannusten erotus. Lisäksi lasketaan jätteiden ja pilaantuneen maa-aineksen vastaanottomaksut.

Maaperän puhdistaminen, kuljetukset ja muut toimenpiteet on tehtävä kustannustehokkainta mahdollista työtapaa käyttäen. Kaupunki vastaa viranomaisten määräämistä maaperän puhdistuskustannuksista valtioneuvoston asetuksen 214/2007 alempien ohjearvoihin mukaisiin haitta-ainepitoisuuksiin saakka.

Mikäli pilaantunutta maata tai jätelaissa tarkoitettua jätettä löytyy, pidetään ennen jatko-toimenpiteitä viivytyksettä neuvottelu, jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan.

Kaupunki ei vastaa mahdollisista viivytyksistä aiheutuvista kustannuksista.

10 Maaperän perustamisolosuhteet

Ostaja on perehtynyt alueen tonttien kilpailuohjelman (liite 1) sisältämiin maaperätietoihin.

Kaupan kohde on entistä järvenpohjaa, jota on täytetty erilaatuisilla ylijäämämailla pitkän ajan kuluessa. Täytteen alle on jäänyt pehmeää liejua, savea ja silttiä. Seassa saattaa olla suuriakin kiviä, jotka voivat vaikuttaa maaperätutkimusten tuloksiin ja myöhempien perustusten paalutusten tekniseen toteutukseen.

Tontille tulevat rakennukset on maaperän pehmeystä johtuen perustettava paaluille.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon naapuritonttien rakennusten läheisyys.

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

Kaupunki on täyttänyt tontit osittain. Ostaja on perehtynyt alueen tonttien kilpailuohjelman (liite 1) sisältämiin täyttösuunnitelmiin. Täyttötyön jälkeen täytetyn alueen korkeusasema on saattanut muuttua mm. painumisen takia. Ostaja ottaa alueen vastaan sellaisena kuin se on eikä kaupungilla ole vastuuta mahdollisista korkeusasemapoikkeamista tai täytön teknisestä toteuttamisesta.

11 Veneiden talvisäilytysalueen rakenteet ja johdot, joista sovitaan tarkemmin lopullisessa kaupassa

Tonttien ostajat vastaavat lopullisessa kaupassa tonteilla mahdollisesti olevien johtojen selvittämisestä ennen kaivutöihin ryhtymistä. Ostajat vastaavat mahdollisten käytössä olevien johtojen siirtämisestä kustannuksellaan.

12 Itä-Suomen aluehallintoviraston lupa ja rantarakenteiden rakentaminen lopullisessa kaupassa

Itä-Suomen aluehallintovirasto on 21.5.2015 Kuopion kaupungin hakemuksesta myöntänyt luvan (pätös nro 30/2015/2) Kallaveden Maljalahden pohjoisrannan satama-alueen 2.vaiheen rakentamiselle ja töiden aloittamiselle.

Kuopion kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen on 4.11.2015 § 113 myöntänyt maise-matyöluvan Maljalahden korttelien 45 ja 46 tonttien täyttötyölle.

Ostaja on tutustunut yllä mainittuihin lupiin ja niiden ehtoihin.

Ostaja sitoutuu lopullisessa kaupassa kaikessa em. lupien tarkoittamassa rakentamisessa noudattamaan lupapäätöksissä annettuja määräyksiä rakennushankkeeseensa soveltuvin osin.

Mikäli rakennustöistä aiheutuu vesistöön sellaisia vaikutuksia, jotka valvontaviranomaisen määräyksestä aiheuttavat rakennustöiden keskeytymistä, viivästystä tai tavanomaista kal-liimpien työmenetelmien käyttämistä, vastaa ostaja näistä aiheutuvista lisäkustannuksista.

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan muotoilemaan tonttien veteen ulottuvat alueet asemakaavassa esitettyjen rajojen mukaisiksi.

Kaupungilla on valvontavastuu aluehallintoviraston lupapäätöksessä annettujen määräysten valvonnasta.

Ostajan poistaessa alueelta maa-aineksia siirtyvät ne tonttien ostajien omistukseen. Ostajat voi hyödyntää kyseisiä maa-aineksia rakentamishankkeissaan.

Ostajastajat sitoutuu lopullisessa kaupassa kustannuksellaan suunnittelemaan, rakentamaan ja ylläpitämään ostamansa tontin kohdalle suunnitellut paaluperusteiset rantalaiturirakenteet. Rakentaminen on suoritettava liitteenä 2 olevan ostajan tekemän suunnitelman ja viranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti.

Rantalaiturirakenteet on tehtävä siten, että kelluvat laiturit ja kulkusillat voidaan myöhemmin kaupungin toimesta korvauksetta kiinnittää rantalaituriin. Rantalaiturin tulee kestää kelluvan laiturin aiheuttamat rasitukset, vaikka kelluva laituri ei tulisikaan asianosaisen tontin kohdalle. Rantalaitureita ei mitoiteta ajoneuvoliikenteelle. Kaupunki päättää kelluvien laitureiden käytöstä. Tonteille tuleville taloyhtiöille pyritään takaamaan etusija venepaikkoihin tarjoamalla asukkaille etusija varata venepaikka määrättynä ajankohtana. Kyseisen ajankohdan jälkeen vapaana olevat venepaikat vapautuvat muille lähialueen asukkaille.

Ostaja sitoutuu lopullisessa kaupassa kustannuksellaan suunnittelemaan, rakentamaan ja ylläpitämään rantaviivan tuntumaan tulevat korkealaatuiset oleskelualueet ja kelluvien laitureiden huoltoliikennettä palvelevat pysäköintipaikat liitteenä 2 olevan suunnitelman mukaisesti.

Kuopion kaupunkia varten on perustettu tontin 297-3-__-__ alueelle korvauksetta pysyvät kiinteistönmuodostamislain 154 §:n 1. momentin 6. kohdan mukaiset rasitteet ajoneuvojen pitämistä varten edellä mainittuihin liitteenä 2 olevassa suunnitelmassa tarkemmin osoitettuihin autopaikkoihin. Rasitealueiden rakentamisesta, kunnossa- ja puhtaanapidosta kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti sekä näistä vastuista aiheutuvista vahingonkorvauksista vastaa kustannuksellaan tontti 297-3-45-__.

13 Kevyen liikenteen väylän ym. rakenteiden rakentaminen ja pysäköintiratkaisut lopullisessa kaupassa

Tontin lävistää asemakaavassa osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp/h), jolla huoltoajo on sallittu.

Edellä mainitulle asemakaavassa osoitetulle pp/h -alueelle on Kuopion kaupunkia varten tontin 297-3-45-__ alueelle perustettu kiinteistönmuodostamislain 154 §:n 1. momentin 11. kohdan mukainen pysyvä kahdeksan (8) metriä leveä rasiteoikeus yleistä kevyttä liikennettä, venelaiturien käyttöön liittyvää huoltoajoa ja autopaikkojen käyttöä varten.

Kevyen liikenteen väylän tarvittava jatkosuunnittelu ja rakentaminen on tehtävä liitteenä 2 olevan suunnitelman mukaisesti noudattaen kaupungin antamia ohjeita. Tontti 297-3-45-__ vastaa kustannuksellaan tontille rakennettavan kevyen liikenteen väylän tarkemmasta suunnittelusta ja rakentamisesta. Tontti 297-3-45-__ vastaa tontille rakennettavan kevyen liikenteen väylän kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä niihin liittyvistä vahingonkorvausvastuista kustannuksellaan.

Tontin alueelle toteutettavat rakenteet kuuluvat tontin omistukseen.

Asemakaavan mukaisesti autopaikat toteutetaan rakennusten alle tulevaan autohalliin. Asemakaavan liiteaineistossa olevassa liikenne- ja pysäköintikaaviossa on esitetty esimerkki pysäköintiratkaisuista. Ostaja sitoutuu tekemään yhteistyötä korttelin muiden tonttien kanssa tonttinsa autohallin suunnittelussa ja hyvässä hengessä neuvottelemaan ja tekemään korttelin muiden tonttien kanssa tarvittavat rasitesopimukset.

14 Tarvittavien viranomaislupien hakeminen ja rakentaminen lopullisessa kaupassa

Ostaja vastaa lopullisen kauppakirjan mukaisesti kaikkien tarvittavien viranomaislupien hakemisesta kustannuksellaan.

Ostaja sitoutuu kauppakirjan mukaisesti hakemaan tontille sekä tontin ulkopuolelle toteutettaville rakenteille rakennuslupaa liitteenä 2 olevan suunnitelman mukaisesti rakennusvalvontaviranomaisen antamia ohjeita noudattaen. Rakentaminen on suoritettava edellä mainitulla tavalla haetun rakennusluvan mukaisesti.

15 Sopimussakko lopullisessa kaupassa

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen tai rikkoo edellä kohdassa 14 sovittuja asioita, on ostaja velvollinen kussakin tapauksessa suorittamaan myyjälle sopimussakkona miljoona (1 000 000) euroa.

Rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutuvasta sopimussakosta on sovittu tämän sopimuksen kohdassa 6.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo lopullisessa kaupassa tehtyä sopimusta, on ostaja velvollinen korvaamaan myyjälle sopimusrikkomuksesta aiheutuvan vahingon.

16 Irtaimisto lopullisessa kaupassa

Lopullisen kaupan yhteydessä ei myydä irtaimistoa, eikä sellaisen luovuttamisesta tehdä eri sopimustakaan.

17 Lisäkauppahinnan maksaminen lopullisessa kaupassa

Lopullisen kauppakirjan mukaan kaupungilla on oikeus periä ostajalta kaupan kohteesta lisäkauppahintaa, mikäli tontilla käytettävä kerrosala ylittää kaupantekohetkellä voimassa olevassa asemakaavassa kaupan kohteelle osoitetun rakennusoikeuden.

Yksikköhinta lisäkauppahintaa varten määräytyy siten, että lopullisen kauppakirjan mukainen kokonaiskauppahinta (euroa) jaetaan tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrällä (___ k-m²). Lisäkerrosalan määrä lasketaan siten, että tontilla käytetyn kerrosalan (k-m²) määrästä vähennetään asemakaavan mukainen rakennusoikeus (___ k-m², asemakaavamerkinnän ma-yp mukainen kerrosala sekä mahdollinen 250 mm seinäpaksuuden ylityksen mukainen kerrosala. Lisäkauppahinnan määrä (euroa) saadaan kertomalla lisäkerrosalan määrä (k-m²) edellä mainitulla yksikköhinnalla (_____ euroa/k-m²).

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

18 Lopullisen kiinteistökaupan tekeminen ja tämän esisopimuksen purkautuminen

Ennen lopullisen kauppakirjan laatimista on ostajan kustannuksellaan esitettävä alustava suunnitelma, jonka tulee sisältää vähintään asemapiirros, julkisivukuvat, havainnekuva, ilmakuvasoitus ja yksi leikkauspiirros tontista.

Suunnittelussa on noudatettava kaupungin antamia ohjeita. Ostajan on liitteenä 1 olevan kilpailuohjelman mukaisesti saatava Kuopion kaupungin suunnittelun ohjausryhmien hyväksynyt suunnitelmalleen __.__.20__ mennessä.

Saatuun alustavalle suunnitelmalleen suunnittelun ohjausryhmien hyväksynnän on tontin ostajan pyydettävä viipymättä tontin tai tonttien kauppakirjojen tekemistä. Tontin tai tonttien kauppakirjat tehdään viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun ostajan tekemät alustavat suunnitelmat on hyväksytty, edellyttäen, että kaupunginhallituksen tarjouksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

19 Sopimuksen voimassaolo ja esisopimuksen purkautuminen

Tämä sopimus on voimassa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka tai enintään __.__.20__ saakka elleivät osapuolet kirjallisesti toisin sovi.

Mikäli ostaja ei noudata tätä esisopimusta ja tee lopullista kiinteistökauppaa edellä todetussa määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa. Kaupunki voi siten pidättää em. summan käsirahaosuudesta ja tilittää käsirahan ja sopimussakon erotuksen (jäljelle jäävä määrä) korotta ostajalle. Kaupungin on maksettava suoritus ostajalle kuukauden kuluessa sopimuksen voimassaolon päättymisestä.

Muista ehdoista voidaan sopia lopullisessa kauppakirjassa.

Tämä esisopimus purkautuu, mikäli sopimuksen tekemistä koskeva _____:n päätös __.__.20__ § ___ ei saa lainvoimaa. Mikäli sopimus tästä syystä purkautuu, niin kaupunki maksaa käsirahan (_____) korotta takaisin ostajalle kuukauden kuluessa sopimuksen purkautumisesta.

20 Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen ja lopullisen kauppakirjan liitteitä ovat:

Liite 1: Maljalahden rantakerrostalotontit - kilpailuohjelma

Liite 2: suunnitelma tontin 297-3-4_-_- rakentamisesta (ei ole esisopimuksen liite, vaan liitetään osaksi lopullista kauppakirjaa)

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kuopiossa __. päivänä _____ kuuta 201__.

KUOPION KAUPUNKI

valtakirjalla

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 säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

julkinen kaupanvahvistaja
tunnus_____