

Esisopimus (luonnos 26.2.2017)

1. Sopijapuolet

- a) Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO,

jäljempänä "Kaupunki"

- b) Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50, Y-tunnus 1903826-0
osoite:
Kiinteistön 297-4-11-2 omistajana,

jäljempänä "Yhtiö".

Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n osakkeenomistajat:

- c)
- d)
- e)
- f)

Osapuolista c-f yhdessä käytetään jäljempänä nimitystä "Osakkeenomistajat".

- g) Peab Oy, y-tunnus 1509374-8
Osoite Karvaamokuja 2 A, 00380 HELSINKI
kiinteistön 297-4-11-1 ja Yhtiön osakekannan tulevana ostajana

jäljempänä "Ostaja".

2. Sopimuksen kohteet

Tämä sopimus koskee Kuopion kaupungin Multimäen kaupunginosassa korttelissa 11 sijaitsevia kiinteistöjä 297-4-11-1 ja 297-4-11-2. Sopimusalueella tarkoitetaan tässä sopimuksessa edellä mainittuja kiinteistöjä yhdessä.

Kiinteistön 297-4-11-1 omistaa Kuopion kaupunki. Kiinteistön 297-4-11-2 omistaa Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportinkatu 50.

Edellä kohdassa 1 mainitut sopijapuolet c-f ovat Yhtiön osakkaita ja omistavat Yhtiön koko osakekannan.

Sopimusalueen rajausta on esitetty liitteenä 1 olevassa kartassa (ote ajantasa-asema-kaavasta 1:1000).

3. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki, Yhtiö ja Osakkeenomistajat ovat 17.1.2017 allekirjoittaneet Sopimusalueen kiinteistöjen kehittämistä koskevan aiesopimuksen. Tämän jälkeen järjestetyn tarjouskilpailun voittajan ilmoitettua vetäytyvänsä kaupasta on neuvottelujen jälkeen kiinteistöjen ostajaksi tullut Peab Oy. Tässä sopimuksessa Sopijapuolten tarkoituksena on sopia yhteistyöstä, jonka tavoitteena on sopimuksen kohteena olevien kiinteistöjen kehittäminen yhtenä kokonaisuutena siten, että Sopimusalueelle pyritään saamaan asuntorakentamisen mahdollistava lainvoimainen asemakaava. Lisäksi sopimuksessa sovitaan sopimusmenettelystä ja -ehdoista, joilla kaavoitettavat maa-alueet saadaan Ostajan omistukseen, mikäli tässä sopimuksessa lopullisten sopimusten tekemiselle määriteltävät edellytykset täyttyvät.

Tavoitteiden toteutuminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisen asemakaavaprosessin mukaisesti valmisteltavaa asemakaavan muutosta. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda tavoitteiden mukaisen asemakaavan hyväksymiseen tai voimaantumiseen.

4. Lähtötilanne

4.1. Voimassa oleva asemakaava ja kiinteistöillä olevat rakennukset

Sopimusalueella on 9.6.1987 voimaan tullut asemakaava. Kiinteistö 297-4-11-2 on asemakaavassa merkitty huoltoasemarakennusten korttelialueeksi. Kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala on kiinteistöä 297-4-11-3 vasten. Rakennusoikeus on 800 k-m². Tulliportinkadun varressa on yksikerroksisen talousrakennuksen ja pysäköimispaikan rakennusala. Autopaikkavaatimuksena on 1 ap/60 k-m². Puolet kiinteistöä varten varattavista autopaikoista saa sijoittaa Ya 4 – korttelialueelle. Tontin 297-4-11-2 alkuosalle on ajo sallittu Tulliportinkadulta myös jalankululle ja polkupyöräilylle varatun Hatsalankadun kautta.

Kiinteistö 297-4-11-1 on asemakaavassa osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Rakennusoikeutta on 1450 k-m². Kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala rajoittuu kiinteistöihin 297-4-11-2 ja 297-4-11-3 sekä Tulliportinkatuun, Puistokatuun ja kiinteistön sisäpihalle osoitettuun rakennusalan rajaan. Autopaikkoja on varattava 1 ap/100 k-m². Kaikki kiinteistöä varten varattavat autopaikat saa sijoittaa Ya 4-korttelialueelle.

Kiinteistöllä 297-4-11-1 sijaitsee 1920-luvulla rakennettu osin kolmikerroksinen toimistorakennus, jonka kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 1450 k-m². Kiinteistöllä 297-4-11-2 sijaitsee 1957 rakennettu huoltoasemarakennus, jonka kerrosala rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan on 330 k-m².

Sopimusalue sisältyy aluerajauksellisesti valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, ”rännikatuverkostoon”, ja rajautuu Hatsalankadun rännikatuun.

Sopimusalue sitä rajaavine katuineen sisältyy Kuopion kulttuuriympäristö – Strategia ja hoito-ohjeet -raportin aluerajaukseen ”Kuopion keskustan ruutukaava”. Alueella on tavoitteena, että rännikatujen varsilla pienmittakaavaisuutta pidetään rakentamisessa lähtökohtana ja korkeita rakennuksia vältetään. Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti rajataan rännikaduilla mahdollisimman vähäiseksi.

Kaupunginhallituksen 17.10.2005 hyväksymässä Rännikatujen kehittämissuunnitelmassa sopimusaluetta rajaava Hatsalankatu on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jonka osalla on tontille ajo sallittu.

4.2. Viitesuunnitelma

Ostaja on teettänyt Sopimusalueen maankäytöstä alustavan viitesuunnitelman, jonka tarkoituksena oli alustavasti tutkia rakennusten massoittelua ja mitoitusta sopimusalueelle ottaen huomioon kaupunkikuvalliset tavoitteet. Viitesuunnitelma on tämän sopimuksen liitteenä 2.

4.3. Ostajan tekemä tarjous

Ostaja on tehnyt Sopimusalueen kiinteistöistä edellä kohdassa 4.1 tarkoitettuun viitesuunnitelmaan ja sen mitoitukseen perustuvan ostotarjouksen. Ostajan tarjous tarjous on 2 294 900 euroa.

5. Asemakaavoitus

5.1. Tavoite

Kaupunki on käynnistänyt Sopimusalueella asemakaavan muuttamisen, jolla pyritään mahdollistamaan lisärakennusoikeuden osoittaminen lähinnä asuinrakentamiseen. Tavoitteena on liitteenä 2 olevan viitesuunnitelman mukainen rakentaminen.

Kaupunki on laatinut sopimuksen kohteina olevia kiinteistöjä koskevan asemakaavan muutosehdotuksen n:o 798, joka on ollut julkisesti nähtävillä 18.12.2017 - 17.1.2018. Asemakaavaehdotuksen kartta merkintöineen on liitteenä 5.

Asemakaavan sisältö määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavoitusprosessin ja mainitun lain kaavan sisältövaatimusten mukaisesti. Näistä syistä edellä mainitut tavoitteet eivät ole Kuopion kaupunkia eivätkä tulevaa kaavoitusta sitovia.

5.2. Kaavalliset selvitykset

Käynnistettävän asemakaavan muutoksen pohjaksi Ostaja teettää kustannuksellaan seuraavat selvitykset:

1. Tarvittaessa vaihtoehtoisia suunnitelmia.
2. Havaintoaineistoa vaihtoehtoista (asemapiirustus, pohjapiirustukset, julkisivukaaviot, valokuvaseitokset ja 3d-mallinnukset).
3. Tarvittaessa ostaja teettää myös muita kaavatyössä tarvittavia selvityksiä, kuten esimerkiksi lisäselvityksen pilaantuneista maista.

5.3. Asemakaavan laatimisen kustannukset

Asemakaavan valmistelusta aiheutuvat kustannukset maksaa Ostaja.

Asemakaavoituksen valmistelukustannuksiin lasketaan seuraavia tekijöitä:

- Asemakaavoituksessa tarvittavat kohdassa 5.2 selostetut suunnitelma- ja selvitysa-
ineistot.
- Tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen
muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.
- Muut kaavoituksessa tarvittavat konsulttikustannukset.

Ostaja tilaa kustannuksellaan asemakaavan valmistelussa tarvittavat tutkimukset ja aineistot
suoraan Kaupungin hyväksymältä konsultilta. Aineistoon liittyvät ainakin Kaupungin hyväk-
symällä tavalla laaditut kaavatyöhön liittyvät toteutusvaihtoehdot mahdollisine alavaihtoehtoi-
neen.

6. Sopimusaluetta koskevan maankäyttö sopimuksen laatiminen

Kaupunki ja Yhtiö ovat neuvotelleet maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttö sopi-
muksen asemakaavan toteuttamisesta ja siitä aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustan-
nusten korvaamisesta Kuopion kaupungille. Sopimus allekirjoitetaan yhtä aikaa tämän esiso-
pimuksen kanssa.

7. Sopimusmenettely ja sopimuksen kohteiden kokonaishinnan määräytyminen

7.1. Menettely Sopimusalueen kiinteistöjen saattamiseksi Ostajan omistukseen

Asemakaavan voimaantultua tehdään Osakkeenomistajien ja Ostajan välillä lopullinen kaup-
pakirja Yhtiön osakkeista, jolloin kiinteistön 297-4-11-2 omistava Yhtiö siirtyy Ostajan omis-
tukseen.

Asemakaavan voimaantultua yllä mainittujen osakekauppojen toteutumisen jälkeen tehdään
Kaupungin ja Yhtiön välillä lopullinen kiinteistökauppa kiinteistöstä 297-4-11-1.

Osake- ja kiinteistökauppojen tekemisen jälkeen Sopimusalueen kiinteistöt ovat Ostajan
omistuksessa Yhtiön omistuksen kautta.

7.2. Sopimusalueen kiinteistöjen kokonaiskauppahinta ja sen tarkistaminen

Sopimusalueen kiinteistöistä Ostajan maksettavaksi tuleva kokonaiskauppahinta on
kaksimiljoonaa kaksisataayhdeksänkymmentäneljätuhattayhdeksänsataa (2 294 900) euroa.

Hinta vastaa seuraavaa liitteenä 2 olevaan viitesuunnitelmaan perustuvaa kerrosalan mää-
rää 4250 k-m² (250 mm:n seinäpaksuuden ylittävältä osalta kerrosalaa ei ole otettu huo-
mioon).

Sopimusalueen kiinteistöistä muodostuva kokonaiskauppahinta tarkistetaan lopullisen asemakaavan mahdollistamaa kerrosalaa vastaavaksi. Tarkistuksessa yksikköhintana käytetään arvoa 450 euroa/kerrosalaneliometri (k-m²).

Ostajan tarjoaman kokonaiskauppahinnan (2 294 900 euroa) tarkistus suoritetaan seuraavalla tavalla:

- Mikäli asemakaavan mahdollistama kerrosala on enemmän kuin 4250 k-m²: Kokonaiskauppahintaa korotetaan 4250 k-m² ylittävän kerrosalan määrän ja yksikköhinnan 450 e/k-m² tulon verran.
- Mikäli asemakaavan mahdollistama kerrosala on vähemmän kuin 4250 k-m²: Kokonaiskauppahintaa pienennetään 4250 k-m² alittavan kerrosalan määrän ja yksikköhinnan 450 e/k-m² tulon verran.

Kerrosalan laskennassa ei oteta huomioon 250 mm:n seinäpaksuuden ylittävältä osalta muodostuvaa kerrosalaa.

7.3. Sopimusalueen kokonaiskauppahinnan jakautuminen Kaupungin ja Osakkeenomistajien kesken

Kaupunki ja Osakkeenomistajat sopivat kohdan 7.2 mukaisen kokonaiskauppahinnan jakautumisesta seuraavaa:

- a) Kaupungin omistaman kiinteistön 297-4-11-1 osuus kokonaiskauppahinnasta on 788 470 euroa.
- b) Osakkeenomistajien omistaman Yhtiön osakekannan osuus kokonaiskauppahinnasta on 1 506 430 euroa.

Mahdollinen kohdan 7.2 mukainen kokonaiskauppahinnan tarkistus jaetaan seuraavassa suhteessa:

- a) Kaupungin osuus on 30 % kokonaiskauppahinnan tarkistuksesta.
- b) Osakkeenomistajien osuus on 70 % kokonaiskauppahinnan tarkistuksesta.

8. Kiinteistöä 297-4-11-1 koskeva kiinteistökaupan esisopimus

Tässä kohdassa 8 Kaupunki ja Yhtiö tekevät esisopimuksen kiinteistöä 297-4-11-1 koskevista kiinteistön kaupasta.

Myyjä: Kuopion kaupunki, y-tunnus 0171450-7
Ostaja: Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50, y-tunnus 1903826-0

8.1. Esisopimuksen kohde

Esisopimuksen kohteena on kiinteistö 297-4-11-1 edellä kohdassa 4 kuvattuine rakennuksineen.

8.2. Esisopimuksen kohteen kauppahinta

Kiinteistön 297-4-11-1 kauppahinta on 788 470 euroa. Lopullisessa kauppahinnassa otetaan huomioon mahdollinen kohdan 7.2 mukaisesti tehtävä kauppahinnan tarkistus.

8.3. Rakennuksen osan purkaminen ja pilaantuneen maan kunnostaminen

Kaupunki on teettänyt kiinteistöä 297-4-11-1 koskevan maaperän pilaantuneisuustutkimuksen. Tutkimusraportti (Tulliportinkatu 52, Kuopio, maaperän pilaantuneisuustutkimukset, tutkimusraportti 12.9.2016, Ramboll Finland Oy) on luovutettu Ostajalle, joka on perehtynyt raporttiin.

Raportin mukaan tutkimuksessa ei havaittu VNA:n 214/2007 mukaisten kynnsarvojen ylityksiä minkään analysoidun haitta-aineen osalta, joten maaperä luokitellaan pilaantumattomaksi näytepisteiden ja analyysien edustamilta osin. Tutkimuksissa ei myöskään tullut esiin jätteitä tms. epäpuhtauksia, jotka aiheuttaisivat toimenpidetarvetta. Kohteessa ei ole maaperän kunnostustarvetta eikä maa-ainesten käytön rajoituksia.

Kiinteistöllä 297-4-11-1 olevan rakennusosan purkukuluista sekä ennen lopullisen kaupan tekoa mahdollisesti ilmenevän pilaantuneen maaperän kunnostuskustannuksista vastaa Kaupunki siten, että purkukustannukset ja maaperän kunnostuskustannukset kilpailutetaan kiinteistökohtaisesti yhdessä Kaupungin, Ostajan ja Yhtiön kesken. Toimenpiteisiin liittyvät välittömät selvitys-, suunnittelu- ja viranomaislupakustannukset sekä halvimman purkurakentajan mukaiset rakennusten ja laitteiden purkukustannukset ja halvimman maaperän kunnostustarjouksen mukaiset kunnostuskustannukset vähennetään kiinteistön 297-4-11-1 kauppahinnasta arvonlisäveroineen.

Kauppahinnasta vähennettäviin maaperän kunnostuskustannuksiin lasketaan vain pilaantuneen maan vastaanottopisteen perimät pilaantuneen maan vastaanottomaksut ja Kuopion alueen ulkopuolella sijaitsevaan vastaanottopisteeseen kuljetettaessa myös kuljetuskustannukset. Lisäksi vähennettäviin kunnostuskustannuksiin lasketaan pilaantuneen maaperän kunnostamisessa tarvittavat konsulttivalvonta- ja tutkimuskustannukset, jos pilaantuneisuutta ilmenee.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kauppahinnasta vähennettäviin kunnostuskustannuksiin ei lasketa mukaan mahdollisia pilaantuneen maan kaivu-, lastaus- ja kuljetuskustannuksia (Kuopion alueen ulkopuolelle tehtäviä kuljetuksia lukuun ottamatta) eikä mahdollisia kaivutöihin liittyviä kaivantojen tukemiskustannuksia, viivästyksistä aiheutuvia kustannuksia eikä muita hankkeen kustannuksia.

Kauppahinnasta vähennettäviin maaperän kunnostuskustannuksiin lasketaan vain ne yllä mainitut kustannukset, jotka aiheutuvat maaperän kunnostamisesta viranomaisten määräämällä tavalla ja viranomaisten määräämään puhtaustasoon.

Ostaja purkaa rakennukset ja tekee tarvittavat maaperän kunnostustyöt.

Ostajalla on oikeus tämän esisopimuksen perusteella tehdä rakennuksen säilytettävässä osassa rakennuksen korjausta ja tulevaa käyttöä varten edellytettävät kuntotutkimukset.

Lisäksi Ostajalla on oikeus kustannuksellaan tehdä kiinteistön maaperän pilaantuneisuutta ja rakennettavuutta koskevat maaperätutkimukset.

Lopullisen kaupan tekemisen jälkeen mahdollisesti ilmenevän pilaantuneen maan kunnostuskustannuksista vastaa Kaupunki liitteenä 3 olevassa kauppakirjamallissa olevin ehdoin.

8.4. Rakennuksen nykyiset käyttäjät ja vuokrasopimukset

Kiinteistöllä 297-4-11-1 sijaitsevaan rakennukseen kohdistuu yksi huoneenvuokrasopimus / vuokrasopimuksia. Kaupunki irtisanoo vuokrasopimukset ennen lopullisen kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamista siten, että rakennukseen ei kohdistu vuokraoikeuksia lopullisen kiinteistökaupan allekirjoitushetkellä.

Rakennuksessa sijaitsee Kuopion kaupungin tulostuskeskus. Osapuolet sitoutuvat sopimaan erikseen rakennuksen mahdollisimman aikaisesta tyhjentämisestä.

8.5. Muut kauppaehdot Kaupungin ja Yhtiön välisessä kiinteistökaupassa

Muilta osin Kaupungin ja Yhtiön välisessä kiinteistökaupassa noudatetaan liitteenä 3 olevan kauppakirjamallin mukaisia kauppaehtoja niitä yhdessä sopien tarpeen vaatiessa täydentäen.

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat erikseen, että kiinteistökaupan kauppakirjamallin mukainen vallintarajoitus ei koske tilanteita, joissa kiinteistön 297-4-11-2 tai sen mukainen osuus muodostetusta tontista myydään ulkopuoliselle rahoittajalle, ja Peab Oy:n omistama asunto-osakeyhtiö vuokraa vastaavan osuuden tontista rahoittajalta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Asunto-osakeyhtiö vastaa kiinteistökauppakirjan muista velvoitteista (ml. rakentamisvelvoite) suhteessa kaupunkiin rahoittajan kanssa tehdystä kiinteistökaupasta huolimatta. Kaupungin luovuttaman kiinteistön 297-4-11-1 osalta (ja muodostetun tontin vastaavan osuuden osalta) noudatetaan kiinteistökauppakirjan mukaista vallintarajoitusta.

9. Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n osakekannan kauppaa koskeva esisopimus

Tässä kohdassa 9 Osakkeenomistajat ja Ostaja tekevät esisopimuksen Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n koko osakekantaan koskevasta kaupasta.

Myyjät: Edellä kohdassa 1 luetellut Osakkeenomistajat
Ostaja: Peab Oy, y-tunnus 1509374-8

9.1. Esisopimuksen kohde

Esisopimuksen kohteena ovat Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50 -nimisen yhtiö koko osakekanta eli osakkeet numerot 1-1738.

9.2. Esisopimuksen kohteen kauppahinta

Esisopimuksen kohteena olevan osakekannan velaton kauppahinta on 1 506 430 euroa. Lopullisessa kauppahinnassa otetaan huomioon mahdollinen kohdan 7.2 mukaisesti tehtävä kauppahinnan tarkistus.

Lopullisessa kauppahinnassa otetaan huomioon yhtiön velat kauppahinnasta vähennettävänä tekijänä ja yhtiön varat kauppahintaan lisättävänä tekijänä. Varat ja velat otetaan huomioon ennen lopullisen kauppakirjan tekemistä laadittavan välitilin päätöksen mukaisesti.

9.3. Rakennuksen osan purkaminen ja pilaantuneen maan kunnostaminen

Ostajalle on luovutettu seuraavat Yhtiön omistaman kiinteistön 297-4-11-2 maaperän pilaantuneisuuden tutkimista ja kunnostamista koskevat raportit ja asiakirjat:

1. Oy Esso Ab, Kuopion Tulliportinkadun huoltoasema H 075, esitutkimus, raportti 30.9.2002, PTI-Soil Oy.
2. Oy Esso Ab, Kuopion huoltoasema H 075, maaperän lisätutkimus, raportti 26.11.2003, PTI-Soil Oy
3. Ilmoitus Pohjois-Savon ympäristökeskukselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, Oy Esso Ab 28.5.2004.
4. Esso Kuopio H 075, toimenpideraportti 18.2.2005 massanvaihtotyöstä, Golder Associates Oy.
5. Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50, Kuopio, maaperän pilaantuneisuusselvitys, tutkimusraportti 22.1.2009, Pöyry Environment Oy.
6. Nester Oil EXP Kuopio Tulliportinkatu 50, maaperän pilaantuneisuustutkimus, raportti 25.11.2013, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy.

Kiinteistöllä 297-4-11-2 on harjoitettu huoltoasema- ja polttoaineenjakeletoimintaa 1950-luvulta lähtien. Maaperää on tutkittu ja kunnostettu yllä olevista raporteista ilmenevällä tavalla. Raporteista ilmenee, että maaperään on jäänyt pilaantuneisuutta. Maaperää on kunnostettava, jotta kiinteistölle voidaan sijoittaa asuinrakennus.

Kiinteistöllä 297-4-11-2 olevien rakennusten ja laitteiden purkukuluista sekä pilaantuneen maaperän kunnostuskustannuksista vastaavat Yhtiön osakkaat siten, että purkukustannukset ja maaperän kunnostuskustannukset kilpailutetaan kiinteistökohtaisesti yhdessä Kaupungin, Ostajan ja Yhtiön kesken. Toimenpiteisiin liittyvät välittömät selvitys-, suunnittelu- ja viranomaislupakustannukset sekä halvimmän purku-urakkatarjouksen mukaiset rakennusten ja laitteiden purkukustannukset ja halvimmän maaperän kunnostustarjouksen mukaiset kunnostuskustannukset vähennetään Yhtiön osakkeiden kauppahinnasta arvonalisäveroineen.

Kauppahinnasta vähennettäviin maaperän kunnostuskustannuksiin lasketaan vain pilaantuneen maan vastaanottopisteen perimät pilaantuneen maan vastaanottomaksut ja Kuopion alueen ulkopuolella sijaitsevaan vastaanottopisteeseen kuljettaessa myös kuljetuskustannukset. Lisäksi vähennettäviin kunnostuskustannuksiin lasketaan pilaantuneen maaperän kunnostamisessa tarvittavat konsulttivalvonta- ja tutkimuskustannukset.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kauppahinnasta vähennettäviin kunnostuskustannuksiin ei lasketa mukaan mahdollisia pilaantuneen maan kaivu-, lastaus- ja kuljetuskustannuksia (Kuopion alueen ulkopuolelle tehtäviä kuljetuksia lukuun ottamatta) eikä mahdollisia kaivutöihin liittyviä kaivantojen tukemiskustannuksia, viivästyksistä aiheutuvia kustannuksia eikä muita hankkeen kustannuksia.

Kauppahinnasta vähennettäviin maaperän kunnostuskustannuksiin lasketaan vain ne yllä mainitut kustannukset, jotka aiheutuvat maaperän kunnostamisesta viranomaisten määräämällä tavalla ja viranomaisten määräämään puhtaustasoon.

Ostajalla on tämän esisopimuksen perusteella oikeus tehdä kiinteistön maaperän pilaantuneisuutta ja rakennettavuutta koskevat maaperätutkimukset.

Lopullisen kaupan tekemisen jälkeen mahdollisesti ilmenevän pilaantuneen maan tai jätteidien kunnostuskustannuksista vastaavat Osakkeenomistajat liitteenä 4 olevassa kauppakirjamallissa olevin ehdoin.

9.4. Muut kauppaehdot Osakkeenomistajien ja Ostajan välisessä osakekaupoissa

Muilta osin Osakkeenomistajien ja Ostajan välisissä osakekaupoissa noudatetaan liitteenä 4 olevan kauppakirjamallin mukaisia kauppaehtoja niitä yhdessä sopien tarpeen vaatiessa täydentäen.

Osapuolet toteavat, että Kaupunki ei ole missään vastuussa tämän kohdan 9 tarkoittamasta osakekaupasta, sen ehdoista tai kaupan kohteesta.

10. Lopullisten kauppakirjojen tekeminen

Kohdan 9 mukainen Yhtiön koko osakekanta koskeva kauppa tehdään kuukauden kuluessa asemakaavan voimaan tulosta. Kaupungin ja Yhtiön välinen kohdan 8 mukainen kiinteistökauppa tehdään viivytyksettä Yhtiön osakekannan kaupan jälkeen.

Lopullisen kohdan 9 tarkoitetun osakekannan kauppakirjan allekirjoittaminen edellyttää lisäksi, että a) Ostaja on saanut tutustua kaikkiin tarvittaviin Yhtiön asiakirjoihin ja asiakirjoista ei ole löytynyt mitään olennaisia Yhtiön taloudelliseen tai oikeudelliseen asemaan vaikuttavia tekijöitä tai riskejä; b) Ostaja on tehnyt tarvittavat sisäiset päätöksensä ja että c) Osapuolet ovat saaneet sovittua osakekannan kauppakirjan lopulliset ehdot (kohdassa 9.4 viitattut täydennykset).

11. Sopimuksen voimassaolo, päättyminen ja purkautuminen

Tämä sopimus on voimassa vuoden sopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Tämä sopimus päättyy silloin, kun kohtien 8 ja 9 mukaiset kauppakirjat on kaikkien osapuolten toimesta allekirjoitettu.

Tämä sopimus purkautuu korvauksetta, mikäli tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva Kuopion kaupunginhallituksen päätös __.__.2018 ei mahdollisesta muutoksenhausta johtuen saa lainvoimaa.

Tämä esisopimus päättyy korvauksetta, jos kohdassa 9 tarkoitettu lopullinen osakekauppa ei kohdassa 10 todettujen edellytysten täyttymättä jäämisestä johtuen toteudu tämän esisopimuksen voimassa ollessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla ja Yhtiöllä ei ole velvollisuutta tehdä kohdassa 8 tarkoitettua lopullista kiinteistökauppaa, jos kohdassa 9 tarkoitettu lopullinen osakekauppa ei toteudu.

Tämän sopimuksen kohtien 8 ja 9 mukaiset esisopimukset purkautuvat, jos Sopimusalueelle ei saada kohdan 5.1 tavoitteiden mukaista lainvoimaista asemakaavaa tai jos voidaan tuleva asemakaava olennaisesti poikkea tavoitteista. Muilta osin sopimus katsotaan tällöin päättyneeksi. Sopimuksen purkautuessa ja päättyessä tästä syystä ei osapuolilla ole oikeutta korvauksiin toisiltaan. Mikäli esisopimukset tästä syystä purkautuvat tai tämä esisopimus muutoin päättyy ilman lopullisten kiinteistö- ja osakekauppojen syntymistä, sitoutuvat Kaupunki, Osakkeenomistajat ja Yhtiö yhteistyössä etsimään uuden ostajan tämän sopimuksen kohteille. Tällöin noudatetaan Kaupungin, Osakkeenomistajien ja Yhtiön 17.1.2017 allekirjoittamassa aiesopimuksessa sovittuja periaatteita. Mikäli kohteiden uusi kauppahinta tällöin on erisuuruinen kuin tässä esisopimuksessa todettu hinta, neuvotellaan kauppahinnan jakautuminen Osakkeenomistajien ja Kaupungin kesken siten, että aiesopimuksen 17.1.2017 tarkoitus toteutuu.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

13. Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

- Liite 1: Kartta sopimusalueen likimääräisestä rajauksesta (ote ajantasa-asemakaavasta 1:1000).
- Liite 2: Viitesuunnitelma.
- Liite 3: Kiinteistön 297-4-11-1 kauppakirjamalli
- Liite 4: Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n osakkeiden kauppakirjamalli
- Liite 5: Asemakaavaehdotuksen kartta merkintöineen.

Allekirjoitukset

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan. Tätä sopimusta on tehty _ samansisältöistä kappaletta

Tätä sopimusta on tehty _ yhtäpitävää kappaletta, _____ ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kuopiossa __. _____kuuta 2018.

KUOPION KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY TULLIORTINKATU 50

KIINTEISTÖ OY TULLIORTINKATU 50 OSAKKEENOMISTAJAT

PEAB OY

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ valtakirjalla Kuopion kaupungin puolesta ja _____ Kiinteistö Oy Tulliortinkatu 50:n puolesta, _____, _____ sekä _____ Peab Oy:n puolesta valtakirjalla 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 _____