

Liite 3: kiinteistön 297-4-11-1 kauppakirjamalli (luonnos 5.2.2018)

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

jäljempänä ”Myyjä”.

OSTAJA: Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50, Y-tunnus 1903826-0

jäljempänä ”Ostaja”.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Osapuolet ovat __.__.201__ allekirjoittaneet tämän kauppakirjan mukaista kiinteistökauppaa koskevan esisopimuksen. Esisopimuksen mukaiset kustannusselvitykset on tehty. Esisopimuksessa todettu asemakaavan muutos on tullut voimaan. Esisopimuksen mukaiset edellytykset kiinteistökaupan toteutumiselle ovat siten olemassa. Kaupan tarkoituksena on myydä kaupan kohteena oleva kiinteistö osaksi asuinrakennuksia varten muodostettavaa tonttia.

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitseva kiinteistö 297-4-11-1 rakennuksineen.

Kaupan kohteella olevat vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöliittymät kuuluvat kauppahintaan.

Kaupan kohde on __.__.201__ voimaan tulleessa asemakaavassa osoitettu _____ korttelialueeksi. Kaupan kohde muodostaa osan asemakaavan mukaisesta kortteliin 11 muodostuvasta tontista __.

Kiinteistöllä 297-4-11-1 sijaitsee 1920-luvulla rakennettu osin kolmikerroksinen toimistorakennus, jonka kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 1450 k-m². Rakennuksen kunto on huono ja se on peruskorjauksen tarpeessa. Kauppahinta ei ole riippuvainen rakennuksen pinta-alasta.

Muodostuva tontti, josta kaupan kohde on osa, sisältyy aluerajauksellisesti valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, ”rännikatuverkostoon”, ja rajautuu Hatsalankadun rännikatuun.

Muodostuva tontti, josta kaupan kohde on osa, 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 muodostuvaa tonttia rajaava Hatsalankatu on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jonka osalla on tontille ajo sallittu.

KAUPAN KOHTEEN KAUPPAHINTA

Kauppahinta on _____ (_____) euroa.

Kauppahinta kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

KAUPAN MUUT EHDOT

1 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. [tulostuskeskuksen siirtymisestä sovitaan erikseen esisopimuksen mukaisesti.]

2 Kiinnitykset ja panttioikeudet

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

3 Rasitteet ja rasitukset

___.2018 päivätyn rasitustodistuksen mukaan kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia.

___.2018 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöllä 297-4-11-1 on tieoikeus kiinteistön 297-4-11-2 alueella. Ostaja on tietoinen rasitteen sijainnista ja rasitetoimituksessa määrätyistä ehdoista.

Ostaja on tietoinen rasitteen sijainnista. Ostaja on tietoinen rasitetoimituksessa annetuista määräyksistä sekä 2.9.1986 allekirjoitetussa rasitesopimuksessa sovitusta ehdoista.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että muutoin 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 hallintaoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan.

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja

5 Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteeseen. Ostaja on huolellisesti tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterinote

4. Alueen kaavakartat ja -määräykset
5. Tulliportinkatu 52, Kuopio, maaperän pilaantuneisuustutkimukset, tutkimusraportti 12.9.2016, Ramboll Finland Oy.

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

6 Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan rakentamaan kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä 297-4-11-1 ja ennestään omistamasta kiinteistöstä 297-4-11-2 muodostuvalle asemakaavan mukaiselle tontille rakennusluvan, rakennusjärjestyksen ja rakennusluvassa hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, siten, että asemakaavan mahdollistamasta kerosalasta vähintään 90 % tulee käytettyä. Lisäksi Ostaja sitoutuu kustannuksellaan korjaamaan kiinteistöllä olevan rakennuksen asemakaavan mukaiseen uuteen käyttötarkoitukseen soveltuvaksi. 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 siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksissa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

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 rakentamisvelvoitteiden 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

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 kynnysarvojen 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.

Mikäli kiinteistön maaperästä löytyy pilaantuneita maa-aineksia tai jätteitä, jotka viranomais-ten taholta edellyttävät maaperän kunnostamista, vastaa Myyjä maaperän kunnostamisesta aiheutuvista kustannuksista siten kuin tässä sopimuskohdassa sovitaan.

Myyjän vastuulle tuleviin maaperän kunnostuskustannuksiin lasketaan vain pilaantuneen maan tai jätteen vastaanottopisteen perimät vastaanottomaksut ja Kuopion alueen ulkopuolella sijaitsevaan vastaanottopisteeseen kuljettaessa myös kuljetuskustannukset. Lisäksi Myyjän vastuulle tuleviin kunnostuskustannuksiin lasketaan pilaantuneen maaperän kunnostamisessa tarvittavat konsulttivalvonta- ja tutkimuskustannukset, jos pilaantuneisuutta ilmenee.

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

Myyjän vastuulle tuleviin maaperän kunnostuskustannuksiin lasketaan vain ne yllä mainitut kustannukset, jotka aiheutuvat maaperän kunnostamisesta viranomaisten määräämällä tavalla ja viranomaisten määräämään puhtaustasoon. Purettavan rakennusosan rakenteita, osia tai rakennusta palvelleita johtoja, putkia, eristeitä tms. ei pidetä tässä sopimuskohdassa tarkoitettuina Myyjän kustannusvastuulle tulevina jätteinä.

Ostaja tekee tarvittavat maaperän kunnostustyöt kokonaistaloudellisesti edullisimmalla tavalla. Laskuttaessaan jätteisiin tai pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä kustannuksia Myyjältä Ostajan on esitettävä Myyjälle aiheutuneista kustannuksista kirjallinen selvitys tositteineen

Myyjän vastuu mahdollisista pilaantuneista maa-aineksista ja jätteistä päättyy sillä hetkellä, kun kohdan 6 mukaisesti rakennettava rakennus otetaan käyttöön.

10 Rakennusten purkaminen

Ostaja purkaa kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen osan (ns. Voiportin siipiosan, joka sijaitsee tontin etelän puoleista rajaa vasten) kustannuksellaan. Purkamisessa on noudatettava hyvää purkutapaa ja viranomaisten määräyksiä. Purkamiskustannukset on otettu huomioon kauppahinnassa.

Myyjällä on oikeus olla läsnä ja valvoa osaltaan purkutyötä.

Myyjä korvaa Ostajalle rakennusten purkamisesta tulleen purkujätteen vastaanottopisteen perimät purkujätteen vastaanottomaksut, mikäli ne eivät sisälly purku-urakan hintaan. Purkamisen yhteydessä purkujätteet on lajiteltava ja kuljetettava vastaanottopisteeseen siten, että vastaanottopisteen perimät vastaanottomaksut muodostuvat mahdollisimman pieniksi. Laskuttaessaan näitä maksuja Myyjältä Ostajan on esitettävä Myyjälle aiheutuneista maksuista 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 Irtaimisto

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

13 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 __.__.2018 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

KIINTEISTÖ OY TULLIPORTINKATU 50

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ valtakirjalla Kuopion kaupungin puolesta myyjänä ja _____ valtakirjalla Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n puolesta 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 _____