

# ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

## 1 Sopimuksen osapuolet

**Myyjä:** Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7  
Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO,  
jäljempänä "Myyjä",

**Ostaja:** Lujatalo Oy, Y-tunnus 0172688-2  
Maaherrankatu 27, 70100 Kuopio  
perustettavan yhtiön lukuun  
jäljempänä "Ostaja"

## 2 Sopimuksen tarkoitus

Kuopion kaupunki on järjestänyt kiinteistöä 297-1-1-2 koskevan tontinluovutuskilpailun. Osapuolet tekevät tässä sopimuksessa esisopimuksen kiinteistön tulevasta kaupasta.

Esisopimuksen voimassaoloaikana Ostaja hakee maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun poikkeamisluvan asemakaavasta. Lopullinen kiinteistökauppa on tarkoitus tehdä tässä esisopimuksessa sovittavin ehdoin, jos Ostajan hankkeen toteuttamisen osaltaan mahdollistava lainvoimainen poikkeamislupa saadaan.

Ostaja sitoutuu tämän esisopimuksen perusteella tehtävässä lopullisessa kiinteistökaupassa mm. toteuttamaan sovittavassa aikataulussa sopimuksen kohteena olevan kiinteistön korjausrakentamisen viranomaislupien mukaisella tavalla.

## 3 Sopimuksen kohteet, rakennukset ja kaavoitustilanne

Tämän sopimuksen kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitseva kiinteistö 297-1-1-2 rakennukseen.

Kiinteistöä koskeva voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 26.3.1976. Kiinteistö on nykyisessä asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Rakennusoikeutta on 1 140 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön pinta-ala on 1141 m<sup>2</sup>.

Kiinteistöllä sijaitsee alun perin 1919 - 1920 rakennettu pääosin viisikerroksinen tiilirunkoinen toimistorakennus, jonka matalampi osa on kaksikerroksinen. Rakennusta on alkuperäisen rakennuksen valmistumisen jälkeen laajennettu useaan otteeseen eri vuosikymmeninä. Rakennuksessa on kellarikerros ja ullakko. Rakennuksen kerrosala on noin 3 365 k-m<sup>2</sup> ja tilavuus noin 16 790 m<sup>3</sup>.

Rakennus on voimassa olevassa yleiskaavassa määritelty säilytettäväksi rakennukseksi (sr-2). Kohde sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön "Kuopion Snellmanin puisto, tuomiokirkko ja puukorttelit". Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, joka tulee säilyttää. Sisätilojen osalta on säilytettävä ainakin entisen kellarikerroksen näyttelysalin pylväät ja holvikatto.

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan ennen lopullisen kiinteistökaupan solmimista tekemään

rakennuksessa tarkemmat kuntotutkimukset, jotka ovat tarpeen rakennusten säilyttämisen ja tulevan käyttötarkoituksen osalta. Toimenpiteet on aloitettava viipymättä esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

#### **4 Poikkeamisluvan hakeminen**

Ostaja hakee kustannuksellaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua asemakaavasta poikkeamista. Tällä poikkeamisluvan hakemisella pyritään mahdollistamaan Ostajan suunnitelman mukainen rakennushanke.

Ostajalla on tämän esisopimuksen perusteella oikeus kustannuksellaan hakea kiinteistölle poikkeamislupaa ja saada lupahakemuksensa ratkaistuksi.

Kuopion kaupungin toimivaltainen viranomainen ratkaisee poikkeamislupahakemuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin perustein. Kuopion kaupunki ei ole millään tavalla korvausvelvollinen, jos poikkeamislupaa ei saada.

#### **5 Lopullisen kiinteistökaupan tekeminen**

Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kiinteistökaupan viimeistään kuukauden kuluessa siitä hetkestä, kun kohdassa 4 selostettu Ostajan rakennushankkeen mahdollistava poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Lopullinen kauppakirja tehdään liitteenä 1 olevan kauppakirjamallin mukaisesti, johon voidaan tehdä osapuolten yhdessä sopimia teknisluonteisia korjauksia.

#### **6 Kauppahinta lopullisessa kiinteistökaupassa**

Kaupan kohteen kauppahinta rakennuksineen on 1 780 000 euroa.

Kaupan kohteilla olevat sähkö-, kaukolämpö- ja vesiliittymät kuuluvat kauppaan ja sisältyvät kauppahintaan.

Kauppahinta on kokonaan maksettava viimeistään lopullisen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

#### **7 Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Alueen kaavakartat ja -määräykset
5. Kiinteistön tarjouskilpailun kilpailuohjelma liitteineen.

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

## **8 Sopimussakko**

Mikäli Ostaja ei tee Myyjän kanssa lopullista kiinteistökauppaa tämän esisopimuksen mukaisesti, on Ostaja velvollinen maksamaan Myyjälle esisopimuksen rikkomisesta sopimussakon, jonka määrä on 10 % kohdassa 6 määritellystä kauppahinnasta. Myyjällä on tällöin myös oikeus vaatia lopullisen kaupan täytäntöönpanoa oikeusteitse.

## **9 Esisopimuksen voimaantulo ja voimassaolo**

Tämä esisopimus tulee osapuolia sitovaksi sitten, kun tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva Kuopion kaupunginhallituksen päätös \_\_\_\_\_ on saanut lainvoiman.

Tämä esisopimus purkautuu, mikäli kohdassa 4 selostettua lainvoimaista poikkeamislupaa ei saada. Esisopimuksen voimassaolo päättyy kuitenkin viimeistään 31.12.2018.

Tämän esisopimuksen voimassaolo päättyy, kun kiinteistön lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu.

## **10 Purkava ehto**

Tämä sopimus purkautuu korvauksetta, jos kaupunginhallituksen päätös \_\_.\_\_.2018 § \_\_ ei mahdollisesta muutoksenhausta johtuen saa lainvoimaa.

## **11 Sopimuksen jakelu**

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

## **12 Sopimuksen liitteet**

Tämän esisopimuksen liitteenä on:

Liite 1: Kauppakirjamalli.

### 13 Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Kuopiossa \_\_. päivänä \_\_\_\_\_kuuta 201\_\_.

KUOPION KAUPUNKI

\_\_\_\_\_

LUJATALO OY

\_\_\_\_\_

#### JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että \_\_\_\_\_ valtakirjalla Kuopion kaupungin puolesta myyjänä sekä \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_