

## Liite 1: KAUPPAKIRJAMALLI (luonnos 6.8.2018)

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

jäljempänä "Myyjä".

**OSTAJA:** \_\_\_\_\_ Y-tunnus \_\_\_\_\_  
osoite \_\_\_\_\_

jäljempänä "Ostaja".

## SOPIMUKSEN TARKOITUS

Osapuolet ovat \_\_.\_\_.201\_\_ allekirjoittaneet tämän kauppakirjan mukaista kiinteistökauppaa koskevan esisopimuksen.

Lopullisen kiinteistökaupan ehtona on ollut, että Ostaja saa hankettaan varten lainvoimaisen poikkeamisluvan asemakaavasta. Kaupan kohdetta koskeva poikkeamispäätös \_\_\_\_\_ on saanut lainvoiman \_\_\_\_\_.

Ostaja sitoutuu toteuttamaan sovittavassa aikataulussa sopimuksen kohteena olevan kiinteistön korjausrakentamisen viranomaislupien mukaisella tavalla.

Esisopimuksen mukaiset edellytykset kiinteistökaupan toteutumiselle ovat siten olemassa. Kaupan tarkoituksena on myydä kiinteistö \_\_\_\_\_ käyttöön.

## KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-1-1-2 rakennuksineen ja niitä palvelevine liittymineen. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1141 m<sup>2</sup>.

Tontti 297-1-1-2 on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontilla sijaitsee alun perin vuosina 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 16790 m<sup>3</sup>.

Kauppan 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 on suorittanut rakennuksissa esisopimuksen mukaiset kuntotutkimukset.

## **KAUPAN KOHTEEN KAUPPAHINTA**

Kauppahinta rakennuksineen on 1 780 000 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.

### **2 Kiinnitykset ja panttioikeudet**

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

### **3 Rasitteet ja rasitukset**

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että 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 omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan. Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta. Myyjä maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

### **5 Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterinote
4. Alueen kaavakartat ja –määräykset
5. Konttisen liiketalon tarjouskilpailun kilpailuohjelma liitteineen

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

### **6 Rakentamisvelvoite**

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan rakennuksiin kohdistuvia toimenpiteitä varten tarvittavat viranomaisluvut. Ostaja sitoutuu peruskorjaamaan tontilla 297-1-1-2 olevat säilytettävät rakennukset poikkeamisluvassa määriteltyyn käyttötarkoitukseen. Peruskorjaus on toteutettava viiden (5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksissa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Mikäli Ostaja laiminlyö edellä määritellyn rakentamisvelvoitteen, on Ostaja velvollinen maksamaan rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä Myyjälle sopimussakkoa tuhat (1 000) euroa

jokaiselta alkavalta viivästysviikolta, jona rakentaminen on määräajan umpeutumisesta huolimatta aloittamatta tai rakennus on toteuttamatta rakentamisveloitteen mukaiseen valmiusasteeseen.

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 kohteina olevan kiinteistön myyminen tai muu omistus- tai hallintaoikeuden luovuttaminen edes osittain kolmannelle osapuolelle ennen kohdassa 6 sovittujen rakentamisvelvoitteiden täyttämistä on kielletty ilman Myyjän kirjallista suostumusta.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 7 mainitun sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin luovutuksensaajaa sitovaksi. Mikäli kiinteistö luovutetaan kolmannelle osapuolelle ennen kohdassa 6 sovittujen rakentamisvelvoitteiden täyttämistä (tähän tarvitaan Myyjän antama kirjallinen lupa), kohdan 6 sisältämät ehdot on myös otettava luovutuskirjaan luovutuksensaajaa sitoviksi.

## **9 Maaperän pilaantuneisuus**

Kaupan kohteen maaperää ei ole Myyjän toimesta erikseen tutkittu.

Mikäli tontilta löytyy pilaantuneita maa-aineksia, jotka viranomaisten taholta edellyttävät maaperän kunnostamista, vastaa Ostaja pilaantuneiden maa-ainesten poisiennistä sekä maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista 20 000 euroon saakka (alv 0%). Tämän rajan ylittävistä kustannuksista vastaa Myyjä.

Pilaantuneen maan kunnostuskustannuksiin lasketaan tällöin pilaantuneen maa-aineksen kaivusta, lajittelusta ja lastamisesta sekä kunnostustyön konsulttivalvonnasta aiheutuvat kustannukset. Pilaantuneen maan kuljetuskustannuksiksi lasketaan erotus lähimmän kaupungin ylijäämämassojen läjitysalueen ja pilaantuneen maa-aineksen vastaanottopisteen pidemmän kuljetusmatkan aiheuttama kuljetuskustannusten erotus. Lisäksi lasketaan pilaantuneen maa-aineksen vastaanottomaksut.

Niiltä osin, kuin mahdollinen pilaantunut maa jouduttaisiin rakentamisen vuoksi muutenkin kaivamaan ja viemään ylijäämämaana pois, lasketaan pilaantuneen maan kunnostuskustannuksiksi vain pilaantuneen maan vastaanottopisteen perimät vastaanottomaksut ja kunnostustyön konsulttivalvonnan kustannukset. Pilaantuneen maan kuljetuskustannukset lasketaan tällaisessa tapauksessa kunnostuskustannuksiin vain niiltä osin, kuin pilaantunutta maata joudutaan kuljettamaan Kuopion alueen ulkopuolella sijaitsevaan vastaanottopisteeseen.

Maaperän kunnostaminen, kuljetukset ja muut toimenpiteet on tehtävä kustannustehokkain-  
ta (kokonaistaloudellisesti halvinta) mahdollista työtapaa käyttäen. Kaupunki vastaa maape-  
rän puhdistuskustannuksista 20 000 euroa (alv 0 %) ylittävältä osalta viranomaisten mää-  
rämällä tavalla valtioneuvoston asetuksen 214/2007 alempien ohjearvoihin mukaisesti hait-  
ta-ainepitoisuuksiin saakka.

Mikäli pilaantunutta maata löytyy, pidetään ennen jatkotoimenpiteitä viivytyksettä neuvottelu,  
jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan.

Laskuttaessaan jätteisiin tai pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä kustannuksia Myyjältä Os-  
tajan on esitettävä Myyjälle aiheutuneista kustannuksista kirjallinen selvitys tositteineen.

Myyjä ei vastaa mahdollisista pilaantuneiden maa-ainesten tai jätteiden aiheuttamista viivy-  
tyksistä aiheutuvista kustannuksista eikä muista vastaavista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa mahdollisista maaperästä löytyvistä rakennusjätteistä, perustuksista tms.  
vaan ostaja vie ne pois kustannuksellaan oman hankkeensa yhteydessä.

Myyjän tässä tarkoitettu vastuu päättyy sitten, kun kaupan kohteena oleville tonteille raken-  
nettavat uudisrakennukset on otettu käyttöön. Myyjän vastuu päättyy kuitenkin viimeistään  
sitten, kun viisi (5) vuotta on kulunut tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

## **10 Kaupan kohteen kunto**

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen paikan päällä ja on saanut kaupan kohdetta kos-  
kevan kuntoarvioraportin (ISS Proko Oy 4.8.2014), johon ostaja ilmoittaa tutustuneensa.  
Ostaja on tietoinen raportissa todetuista kiinteistön puutteista, lisätutkimustarpeista ja toi-  
menpide-ehdotuksista.

Ostajalle on annettu mahdollisuus tutkia kaupan kohteen kunto Ostajan tarpeelliseksi kat-  
somalla tavalla. Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen tarpeelliseksi katsomassaan laajuu-  
dessa.

Ostaja sitoutuu ostamaan kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se on, tietoisena todetuista  
virheistä ja puutteista sekä Ostajan teettämässä tarkastuksissa havaituista virheistä ja puut-  
teista. Kaupungilla ei ole korvausvastuuta edellä todettujen virheiden ja puutteiden osalta.

## **11 Maaperän perustamisolosuhteet**

Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutki-  
musten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä ra-  
kenteellisista ratkaisuista. Myyjällä ei ole vastuuta maaperän rakentamiskelpoisuudesta.

## **12 Sopimussakko**

Mikäli Ostaja luovuttaa kiinteistön tai osan siitä kohdassa 8 sovittujen ehtojen vastaisesti  
rakentamattomana edelleen, on Ostaja velvollinen maksamaan Myyjälle sopimussakkona  
viisisataatuhatta (500 000) euroa.

Rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutuvasta sopimussakosta on sovittu kohdassa 6.

Mikäli Ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, on ostaja velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle sopimusrikkomuksesta aiheutuvan vahingon.

### **13 Irtaimisto**

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

### **14 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 \_\_.\_\_.201\_\_ 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

---

---

## 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 säädettyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

\_\_\_\_\_ julkinen kaupanvahvistaja, tunnus \_\_\_\_\_