

ALUSTAVA LUONNOS 13.5.2019

ESISOPIMUS

1. Sopijapuolet

- 1.1 Savonka Oy
Y-tunnus 1097814-1
Maaherrankatu 35
70100 Kuopio
(jäljempänä "Savonka")
- 1.2 Huippupaikat Oy
Y-tunnus 0629797-6
Ilkantie 8
88610 Vuokatti
(jäljempänä "Huippupaikat")
- 1.3 Kuopion kaupunki
(jäljempänä "kaupunki")

2. Taustaa

Huippupaikat hallitsee Kuopion Tahkovuorella sijaitsevia laskettelurinteitä ja niihin liittyviä maa-alueita kaupungin kanssa solmimansa maanvuokrasopimuksen nojalla.

Savonka suunnittelee Tahkovuorelle toteutettavaksi Panorama Sky -matkailuhanketta. Panorama Sky sijoittuisi rinteiden yläpäähän maa-alueelle, joka on tällä hetkellä vuokrattu Huippupaikoille.

Sopijapuolet ovat neuvotelleet järjestelystä, jossa Savonka vuokraisi Panorama Skyn tarvitsemat maa-alueet kaupungilta. Vuokrauksen mahdollistamiseksi Huippupaikkojen ja kaupungin välistä vuokrasopimusta olisi muutettava siten, että Huippupaikkojen maanvuokrasopimuksen mukaista aluetta supistetaan Panorama Skyn tarvitsemilla maa-alueilla.

Tämän esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä nykyisen Savonkan ja Huippupaikkojen välistä Panorama Barin vuokrasopimusta on päivitetty erillisellä vuokrasopimuksen jatkamissopimuksella, jossa on muun ohella sovittu 20 vuoden lisäoptiosta Panorama Barin vuokrakaudelle 31.5.2066 asti, mikäli Panorama Sky -matkailuhanke toteutuu tämän esisopimuksen mukaisesti.

Järjestelyn ja oheisten sopimusluonnosten mukaisten lopullisten sopimusten voimaantulon edellytyksenä on, että Panorama Skyn toteuttamisen edellyttämä kaupungin kustannuksellaan tekemä kaavamuutos saa lainvoiman ja Savonkan investoinnille tarpeellinen ELY-keskuksen rahoituspäättös tulee lainvoimaiseksi. Savonka hankkii kustannuksellaan asemakaavamuutosta varten kustannuksiltaan kohtuulliset tarvittavat selvitykset, suunnitelmat ja havainneaineiston.

3. Sopimusehdot

Sopijapuolet sopivat, että sopimuksen voimaantullessa tehdään seuraavat toimet:

Savonka ja kaupunki allekirjoittavat liitteenä olevan mallin mukaisen 40 vuoden mittaisen maanvuokrasopimuksen Panorama Sky -matkailuhankkeen tarvitsemien, liitteestä 1 ilmenevien maa-

alueiden osalta ja samanaikaisesti Huippupaikat ja kaupunki allekirjoittavat sopimuksen, jolla kaupungin Huippupaikoille vuokraamaa maa-aluetta supistetaan Savonkalle tässä yhteydessä vuokrattavalla maa-alueella. Savonkan ja kaupungin välisessä maanvuokrasopimuksessa vuokran määrä määritellään kuntalain 130 § 2. momentissa tarkoitettulla tavalla markkinaperusteista vuokratasoa vastaavasti, mitä varten kaupunki hankkii asemakaavoituksen jälkeen maanvuokran suuruudesta tarpeelliseksi katsomansa määrän puolueettomia arviolausuntoja. Huippupaikkojen ja kaupungin välisessä maanvuokrasopimuksen muutossopimuksessa vuokran määrää pienennetään vuokra-alueen pinta-alan pienenemisen mukaisessa suhteessa.

Savonka sitoutuu toteuttamaan kustannuksellaan Panorama Sky -rakennushankkeen ensimmäisen vaiheen kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakentaminen on käynnistettävä vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakennushanke eli vuokra-alueiden rakentaminen on saatettava valmiiksi seitsemän vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Kaupunki ja Savonka neuvottelevat em. aikatauluista vielä lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä siten, että aikataulussa otetaan huomioon hankkeen lopullinen vaiheistus, rakennusluvan käsittelyn aikataulut sekä vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen aikataulut.

Savonkalle vuokrattava maa-alue ilmenee ohjeellisesti oheisesta karttaliitteestä.

Maanvuokrasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoitetaan rasitesopimus, jolla toteutetaan Panorama Skyn rakennuksille rakennusten kunnossapidon ja käytön edellyttämät ja laaditussa kaavassa huomioidut rasitteet. Vastaavasti rasitesopimuksella toteutetaan tarvittaessa Huippupaikkojen toiminnan edellyttämät rasitteet. Rasitesopimukset laaditaan siten, etteivät rasitteet häiritse Huippupaikkojen hiihtokeskustoimintaa, eli rinnealuetta ei käytetä muuhun toimintaan ja kulkuyhteyksiä käytetään talviaikaan vain sellaisilla kulkuneuvoilla, jotka eivät vaurioita rinteitä.

4. Sopimusten voimaantulon edellytykset

Tämän esisopimuksen mukaiset sopimukset allekirjoitetaan ja pannaan täytäntöön, mikäli seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- Savonkan ja kaupungin välisen maanvuokrasopimuksen ja liitteen 1 mukaista aluetta koskeva, Panorama Sky -hankkeen mahdollistava kaavamuutos tulee lainvoimaiseksi. Selvytyden vuoksi todetaan, ettei sopimus sido kaavoitusta;
- Savonka saa ELY-keskukselta Panorama Skyn toteuttamisen kannalta tarpeellisen rahoituksen ja rahoituspäätös tulee lainvoimaiseksi ja Savonkalla on myös muu Panorama Skyn toteuttamisen edellyttämä rahoitus; ja
- kaupungin päätökset Savonkan ja kaupungin välisestä liitteestä 1 ilmenevien maa-alueiden vuokrasopimuksesta sekä Huippupaikkojen ja kaupungin välisestä maanvuokrasopimuksen muutossopimuksesta tulevat lainvoimaiseksi.

Mikäli edellytykset eivät ole täyttyneet 31.12.2023 mennessä, tämä esisopimus raukeaa, ellei sen jatkamisesta sovita kirjallisesti sopijapuolten välillä.

5. Riitojen ratkaisu

Tästä esisopimuksesta aiheutuvat riidat, joita ei saada neuvottelemalla selvitettyiksi, ratkaistaan ensimmäisenä asteena Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

6. Purkava ehto

Tämä sopimus purkautuu korvauksetta, jos Kuopion Kaupunkirakennelautakunnan __.__.2019 § __ tekemä tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös ei mahdollisesta muutoksenhausta johtuen tule lainvoimaiseksi ja tällainen kaupunkirakennelautakunnan päätöksen kumoava päätös jää voimaan.

7. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä vuokrasopimusta on tehty kolme samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Kuopiossa __. __.2019

SAVONKA OY

HUIPPUPAIKAT OY

Harri Jokela
toimitusjohtaja

Lauri Suutarinen
toimitusjohtaja

KUOPION KAUPUNKI

[nimi]

Liitteet

1. Karttaliite
2. Savonkan ja kaupungin välisen maanvuokrasopimuksen luonnos