

ESISOPIMUS KIIINTEISTÖN KAUPASTA (luonnos 8.1.2020)

1 Sopimuksen osapuolet

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

jäljempänä "Myyjä",

Ostaja: Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö, Y-tunnus 1615779-0
PL 500, 02201 Espoo

jäljempänä "Ostaja"

2 Sopimuksen kohde

Tämän sopimuksen kohteena Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-14-44-2. Kiinteistön osoite on Sisustajantie 8.

Sopimuksen kohteena olevan tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 7 776 m² ja asema-kaavan mukainen rakennusoikeus 5000 k-m². Tontti 297-14-44-2 on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä AL8).

Ostaja on tontin nykyinen vuokralainen ja tontilla olevien rakennusten omistaja. Tontilla olevat rakennukset eivät siten ole tämän esisopimuksen kohteena.

3 Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on tehdä Myyjän ja Ostajan kesken esisopimus tontin 297-14-44-2 kaupasta.

Ostajan tarkoituksena on purkaa tontilla sijaitseva rakennus ja korvata se uudella Lidl-konseptin mukaisella vähittäismyymälärakennuksella. Osapuolten tarkoituksena on, että esisopimuksen voimassaoloaikana Ostaja suunnittelee rakennushankkeensa ja hakee tarvittavat viranomaisluvat.

Lopullinen kiinteistökauppa tehdään tässä esisopimuksessa sovittavin ehdoin sitten, kun Ostajan rakennushankkeen mahdollistava rakennuslupa on saanut lainvoiman.

4 Suunnittelu- ja lupa-asiat

Tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Ostaja käynnistää Lidl- konseptin mukaisen vähittäismyymälän rakennushankkeensa tarkemman suunnittelun kustannuksellaan ja hakee rakennushankkeelleen tarvittavat viranomaisluvat.

Rakennusluvan hakemisessa ja tontille rakentamisessa Ostaja sitoutuu noudattamaan rakennusvalvontaviranomaisen antamia ohjeita ja lupapäätöksiä ehtoineen. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Ostaja ole kuitenkaan velvollinen rakennuslupaa hakiessaan tai tontille rakentaessaan poikkeamaan Lidl- konseptin mukaisesta vähittäismyymäläkonseptista.

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

5 Lopullisen kiinteistökaupan tekeminen

Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kiinteistökaupan viimeistään kuukauden kuluessa siitä hetkestä, kun Ostajan rakennushankkeen mahdollistava rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman. Ostajalla on halutessaan oikeus ostaa kaupan kohteena oleva tontti ennen rakennuslupan lainvoimaisuutta.

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

6 Kauppahinta lopullisessa kiinteistökaupassa

Sopimuksen kohteena olevan tontin 297-14-44-2 kauppahinta on 1 500 000 euroa.

Kauppahinta on kokonaan maksettava Myyjän pankkitilille kahden viikon kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Mikäli kauppahinnan maksu viivästyy, on Ostaja velvollinen maksamaan maksamattomalle kauppahinnalle viivästyskorkoa korkolain 4 § 1. momentin mukaisesti.

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, jos Ostaja ei maksa kauppahintaa kokonaan edellä mainittuun määräaikaan mennessä.

7 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rastitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Alueen kaavakartat ja -määräykset

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

8 Esisopimuksen voimassaolo

Tämän esisopimuksen voimassaolo päättyy:

- a) Kun lopullinen kiinteistön kauppakirja allekirjoitetaan; tai
- b) Viimeistään 31.12.2020

Ostajalla on oikeus purkaa tämä esisopimus, mikäli kohdassa 4 selostettua lainvoimaista rakennuslupaa ei saada. Ostajan purkaessa esisopimuksen tästä syystä ei korvauksia makseta osapuolten välillä puolin eikä toisin.

Tätä sopimusta koskeva kaupunginhallituksen xx.x.20xx § xx tekemä päätös on lainvoimainen.

9 Sopimuskappaleet

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

10 Sopimuksen liitteet

Tämän esisopimuksen liitteenä on:

Liite 1: Kauppakirjamalli.

11 Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Kuopiossa xx. päivänä ____kuuta 20xx.

KUOPION KAUPUNKI

LIDL SUOMI KOMMANDIITTIYHTIÖ
vastuunalaisena yhtiömiehenä
Lidl Holding Suomi Oy

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ valtakirjalla Kuopion kaupungin puolesta myyjänä sekä _____ ja _____ valtakirjalla Lidl Suomi Kommandiittiyhtiön vastuunalaisen yhtiömiehen Lidl Holding Suomi Oy: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.

Liite 1: KAUPPAKIRJAMALLI (luonnos 2.1.2020)

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

jäljempänä "Myyjä".

OSTAJA: Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö Y-tunnus 1615779-0
osoite Niittymäentie 7, 02200 Espoo

jäljempänä "Ostaja".

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Osapuolet ovat __.__.20__ allekirjoittaneet tämän kauppakirjan mukaista kiinteistökauppaa koskevan esisopimuksen. Ostaja on saanut rakennushankkeelleen lainvoimaisen rakennusluvan. Esisopimuksen mukaiset edellytykset kiinteistökaupan toteutumiselle ovat siten olemassa.

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-14-44-2. Kiinteistön osoite on Sisustajantie 8.

Tontti 297-14-44-2 on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (kaava-merkintä AL8).

Tontin pinta-ala on 7776 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 5000 k-m²

Ostaja on tontin nykyinen vuokralainen ja tontilla olevien rakennusten omistaja. Tontilla olevat rakennukset eivät siten kuulu kauppaan.

KAUPAN KOHTEEN KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 1 500 000 euroa.

Kauppahinta on kokonaan maksettava Myyjän pankkitilille kahden viikon kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Mikäli kauppahinnan maksu viivästyy, on Ostaja velvollinen maksamaan maksamattomalle kauppahinnalle viivästyskorkoa korkolain 4 § 1. momentin mukaisesti.

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, jos Ostaja ei maksa kauppahintaa kokonaan edellä mainittuun määräaikaan mennessä.

MYyntipäätös

Päätösvalta kiinteistön myymisestä on Kuopion kaupunginhallituksessa, jonka asiaa koskeva kauppakirjan yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

KAUPAN MUUT EHDOT

1 Vuokrasopimuksen päättymisen

Osapuolten kesken on voimassa 30.11.2004 allekirjoitettu kaupan kohteena olevaa tonttia koskeva maanvuokrasopimus, joka päättyy korvauksetta sitten, kun kaupan kohteen omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen maksamaan maanvuokran kaupungille maanvuokrasopimuksen päättymispäivään saakka.

2 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle sitten, kun kauppahinta on tämän kaupakirjan mukaisesti kokonaan maksettu mahdollisine viivästyskorkeineen. Hallintaoikeus on 30.11.2004 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella jo siirtynyt.

3 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöön ei kohdistu kiinteistökiinnityksiä. Tonttiin kohdistuu ainoastaan Ostajan vuokraoikeuden kiinnitys (726/15.12.2004/5920).

4 Rasitteet

Ostaja on tietoinen xx.xx.2020 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevistä rasitteista, niiden sijainnista sekä rasitteista aiheutuvista oikeuksista ja velvoitteista. Ostaja vastaa rasitteista tontin 297-14-44-2 vastuulle aiheutuvista velvoitteista kustannuksellaan.

5 Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Ostaja vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja muista maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Myyjä ei vastaa niistä kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista, jotka ovat tapahtuneet kaupan kohteen ollessa vuokrasopimuksen nojalla vuokrattuna.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja vastaa lainhuudatuskustannuksista.

Myyjä vastaa julkisen kaupanvahvistajan palkkiosta.

6 Kohteeseen tutustuminen

Ostaja tuntee kaupan kohteen, sen ominaisuudet ja rajat. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterinote
4. Alueen kaavakartat ja -määräykset

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

8 Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2500 k-m². Rakentaminen on toteutettava viiden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Mikäli Ostaja laiminlyö edellä määritellyn rakentamisvelvoitteen, on Ostaja velvollinen maksamaan rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä Myyjälle sopimussakkoa 1 000 euroa jokaiselta alkavalta viivästysviikolta, jona rakennus on toteuttamatta rakentamisvelvoitteen mukaiseen valmiusasteeseen.

Tontille rakentamisessa Ostaja sitoutuu noudattamaan Myyjän antamia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Ostaja ole kuitenkaan velvollinen em. ohjeiden perusteella poikkeamaan Lidl- konseptin mukaisesta vähittäismyymäläkonseptista. Lisäksi on noudatettava rakennusvalvontaviranomaisen antamia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita sekä lupapäätöksiä ja niiden ehtoja.

9 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.

Tämä sopimusehto on sisällytettävä kiinteistö koskeviin vastaisiin luovutusehtoihin.

10 Vallintarajoitus

Kaupan kohteena olevan tontin myyminen tai muu omistus- tai hallintaoikeuden luovuttaminen edes osittain kolmannelle osapuolelle ennen kohdassa 8 sovittujen rakentamisvelvoitteiden täyttämistä on kielletty.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 9 mainitun sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin luovutuksensaajaa sitovaksi. Mikäli kiinteistö Myyjän antamalla luvalla luovutetaan rakentamattomana, kohdan 8 sisältämät ehdot on myös otettava luovutuskirjaan luovutuksensaajaa sitoviksi.

11 Maaperä

Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennushankkeensa suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Kaupan kohteen maaperää ei ole Myyjän toimesta tätä kauppaa varten tutkittu maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämiseksi. Ostaja vastaa mahdollisesta maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuudesta aiheutuvista kunnostamiskustannuksista, koska on hallinnut kaupan kohteena olevaa tonttia pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nojalla.

12 Sopimussakko

Mikäli Ostaja luovuttaa kiinteistön tai sen osan omistus- ja hallintaoikeuden kohdassa 10 sovittujen ehtojen vastaisesti, on Ostaja velvollinen maksamaan Myyjälle sopimussakkona 1 000 000 euroa.

Rakentamisveloitteen laiminlyönnistä aiheutuvasta sopimussakosta on sovittu kohdassa 8.

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

13 Irtaimisto

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

Allekirjoitukset

Osapuolet toteavat, että tämä kauppakirja on tehty __.__.20__ 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

LIDL SUOMI KOMMANDIITTIYHTIÖ
vastuunalaisena yhtiömiehenä Lidl Holding Suomi Oy

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 _____