

## ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA (luonnos 27.3.2020)

### 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 kohde

Tämän sopimuksen kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-2-1-3. Tontin osoite on Vuorikatu 29a.

Sopimuksen kohteena olevan tontin pinta-ala on 2 203 m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus on määritelty asemakaavassa rakennusalan ja rakennusten korkeusaseman avulla. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-26).

### 3 Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on tehdä Myyjän ja Ostajan kesken esisopimus tontin 297-2-1-3 kaupasta.

Osapuolten tarkoituksena on, että esisopimuksen voimassaoloaikana Ostaja suunnittelee rakennushankkeensa ja hakee tarvittavat viranomaisluvut.

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

### 4 Suunnittelu- ja lupa-asiat

Ostaja on aiemmin alustavasti suunnitellut rakennushankettaan ja on hakemuksensa perusteella saanut tontille lainvoimaisen luvan poiketa asemakaavasta (Kuopion kaupungin asemakaavapäätöksen poikkeamispäätös 19.6.2018 § 11). Tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Ostaja käynnistää rakennushankkeensa tarkemman suunnittelun kustannuksellaan ja hakee rakennushankkeelleen tarvittavat viranomaisluvut.

Ostajalla on tämän esisopimuksen perusteella oikeus kustannuksellaan hakea kiinteistölle rakennuslupaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentamiseksi aiemmin saamansa poikkeamispäätöksen perusteella ja saada lupahakemuksensa ratkaistuksi. Rakennuslupan hakemisessa ja tontille rakentamisessa Ostaja sitoutuu noudattamaan poikkeamislupaa ja rakennusvalvontaviranomaisen antamia ohjeita ja lupapäätöksiä ehtoineen.

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

## 5 Lopullisen kiinteistökaupan tekeminen

Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kiinteistökaupan viimeistään kuukauden kuluessa siitä hetkestä, kun Ostajan rakennushankkeen mahdollistava rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman.

Ostajan on ennen lopullisen kaupan tekemistä perustettava ja rekisteröitävä lopulliseen kauppaan ostajaksi tuleva yhtiö, jonka nimiin kauppakirja tehdään ja joka tulee rakennuttamaan tontille rakennettavan uudisrakennuksen.

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

## 6 Kauppahinta lopullisessa kiinteistökaupassa

Ostajan hakeman lainvoimaisen poikkeamisluvan perusteena olevan suunnitelman mukaan kauppahinta olisi 1 043 275 euroa.

Kaupan kohteen kauppahinta lopullisessa kaupassa määräytyy kuitenkin rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä tontille myönnettävän rakennusluvan mukaisen käytettävän kerrosalan ja alla sovittavien rakennusoikeuksien yksikköhintojen perusteella. Kerrosala kauppahinnan määrittämistä varten lasketaan 250 mm:n seinäpaksuuden mukaan. Ostaja sitoutuu hakemaan rakennuslupaa siten, että tontilla tulee käytettyä vähintään 2900 k-m<sup>2</sup> kerrosalaa.

Lopullisen kaupan kauppahintaa määriteltäessä rakennusoikeuksien yksikköhinnat ovat käyttötarkoituksittain seuraavat:

- liike- ja toimistokäyttö: 225 euroa/k-m<sup>2</sup>
- asuinkäyttö ja muut käyttötarkoitukset: 500 e/k-m<sup>2</sup>.

Yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksinä on joulukuun 2018 indeksin pisteluku 1958 ja tarkastusindeksinä kauppakirjan allekirjoitusajankohdasta edeltävän joulukuun elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistetut yksikköhinnat saadaan, kun tarkastusindeksin pisteluku jaetaan perusindeksin pisteluvulla 1958 ja saadulla osamäärällä kerrotaan yksikköhinnat. Hintoja ei kuitenkaan alenneta, mikäli tarkastusindeksin pisteluku on perusindeksin pistelukua pienempi.

Lopullinen kauppahinta saadaan kertomalla käytettävät kerrosalat käyttötarkoituksia vastaavilla yksikköhinnoilla ja laskemalla yhteen käyttötarkoituksia vastaavat kerrosalojen hinnat.

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. Raportti maaperän pilaantuneisuustutkimuksesta, Ramboll Finland Oy 25.9.2017

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

## **8 Esisopimuksen voimaantulo ja voimassaolo**

Tämä esisopimus tulee voimaan sitten, kun kaikki osapuolet ja julkinen kaupanvahvistaja ovat allekirjoittaneet sen.

Tämän esisopimuksen voimassaolo päättyy, kun kiinteistön lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai viimeistään 31.12.2020, elleivät osapuolet yhdessä kaupanvahvistajan kanssa kirjallisesti toisin sovi. Esisopimuksen voimassaoloa kuitenkin pidennetään Ostajan hakemaan rakennuslupapäätökseen mahdollisesti kohdistuvan muutoksenhaun käsittelyyn kuluvaan aikaan vastaavalla ajalla. Tällöin lopullinen kauppakirja on tehtävä kuukauden kuluessa siitä, kun rakennuslupapäätökseen kohdistuvat valitukset on hylätty ja valitusten hylkäämistä koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman.

Tämä esisopimus purkautuu korvauksetta, mikäli kohdassa 4 selostettua lainvoimaista rakennuslupaa ei saada.

Tätä sopimusta koskeva kaupunginhallituksen \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_\_\_ tekemä päätös on lainvoimainen.

## **9 Sopimuksen jakelu**

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 \_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2020.

KUOPION KAUPUNKI

---

LUJATALO OY

---

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että \_\_\_\_\_ Kuopion kaupungin puolesta myyjänä sekä \_\_\_\_\_ Lujatalo Oy:n puolesta ostajana perustettavan yhtiön lukuun 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.

Kuopion kaupunki