

**Liite 1:**

**KAUPPAKIRJAMALLI (luonnos 27.3.2020)**

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

jäljempänä "Myyjä".

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

jäljempänä "Ostaja"

**SOPIMUKSEN TARKOITUS**

Osapuolet ovat \_\_.\_\_.20\_\_ allekirjoittaneet tämän kauppakirjan mukaista kiinteistökauppaa koskevan esisopimuksen.

Ostaja on saanut kaupan kohteena olevalle tontille sijoittuvalle rakennushankkeelleen lainvoimaisen rakennusluvan. Esisopimuksen mukaiset edellytykset kiinteistökaupan toteutumiselle ovat siten olemassa.

**KAUPAN KOHDE**

Kaupan 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 määriteltä asemakaavassa rakennusalan ja rakennusten korkeusaseman avulla. Ostajalla on saamansa poikkeamisluvan ja rakennusluvan perusteella tarkoitus rakentaa kaupan kohteelle \_\_\_\_\_ k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-26).

**KAUPAN KOHTEEN KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on \_\_\_\_\_ 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**

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siltä osin kuin ne kohdistuvat omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja vastaa lainhuudatuskustannuksista.

Myyjä vastaa julkisen kaupanvahvistajan palkkiosta.

## **5 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.

## **6 Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterinote
4. Alueen kaavakartta 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.

## **7 Rakentamisvelvoite**

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille saamansa rakennusluvan, rakennusjärjestyksen ja rakennusluvassa hyväksytyjen piirustusten mukaisen vähintään 2900 k-m<sup>2</sup>:n laajuisen uudisrakennuksen. Rakentaminen on toteutettava kolmen vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönotto-katselmuksen.

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

Tontille rakentamisessa Ostaja sitoutuu noudattamaan rakennusvalvontaviranomaisen antamia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita sekä lupapäätöksiä ja niiden ehtoja.

## 8 Rasitesopimus

Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja tekemään rasitesopimuksen tarvittavista perusrakenteiden ja routasuojauksen ulottamisesta katualueen puolelle. Tällaisten rakenteiden ulottamisesta ei kuitenkaan saa aiheutua vahinkoa kunnallisteknisille rakenteille (johdot ja laitteet tms.) eikä haittaa kadun tai kunnallistekniikan ylläpidolle tai niiden rakentamiselle.

Rasitesopimukset tehdään sitten, kun Ostajan rakennushanketta koskevat suunnitelmat sen mahdollistavat. Rasitteista ei makseta korvauksia.

Ostaja on velvollinen hakemaan luvat tarvitsemilleen katualueiden tilapäisille valtauksille. Ostaja on velvollinen maksamaan valtauksista Kuopion kaupungin taksan mukaiset maksut.

## 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.

## 10 Vallintarajoitus

Kaupan kohteena olevan tontin myyminen tai muu omistus- tai hallintaoikeuden luovuttaminen edes osittain kolmannelle osapuolelle ennen kohdassa 7 sovittujen rakentamisvelvoitteiden täyttämistä on kielletty.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 8 ja 9 mainitun sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin luovutuksensaajaa sitovaksi. Mikäli kiinteistö Myyjän antamalla luvalla luovutetaan rakentamattomana, kohdan 7 sisältämät ehdot on myös otettava luovutuskirjaan luovutuksensaajaa sitoviksi.

## 11 Maaperän pilaantuneisuus

Myyjä on teettänyt kaupan kohteella maaperän pilaantuneisuustutkimuksen (Tutkimusraportti 25.9.2017, Ramboll Finland Oy). Raportti on luovutettu Ostajalle ja Ostaja on tutustunut siihen. Tutkimusraportin mukaan kaupan kohteena olevalta tontilta ei tutkittujen haitta-aineiden osalta ole todettu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen kynnyсарvotason eikä siten alemman ohjearvon ylityksiä. Maaperä voidaan viitearvovertailun perusteella luokitella pilaantumattomaksi.

Mikäli tontilta kuitenkin löytyy pilaantuneita maa-aineksia, jotka viranomaisten taholta edellyttävät maaperän kunnostamista, vastaa Ostaja pilaantuneiden maa-ainesten poisviennistä sekä maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista 20 000 euroon saakka (alv 0%). Tämän rajan ylittävistä kustannuksista vastaa Myyjä 50 %:n osuudella ja Ostaja vastaa lopuista kustannuksista.

Myyjän kustannusosuutta määriteltäessä pilaantuneen maan kunnostuskustannuksiin lasketaan tällöin vain pilaantuneen maa-aineksen kaivusta, lajittelusta, lastaamisesta ja kuljettamisesta aiheutuvat kustannukset sekä kunnostustyön konsulttivalvonnasta aiheutuvat kustannukset. Pilaantuneen maan kuljetuskustannuksiksi lasketaan erotus lähimmän kaupungin

ylijäämämassojen läjitysalueen ja pilaantuneen maa-aineksen vastaanottopisteen pidem-  
män kuljetusmatkan aiheuttama kuljetuskustannusten erotus. Lisäksi lasketaan pilaantu-  
neen maa-aineksen vastaanottomaksut.

Niiltä osin, kuin mahdollinen pilaantunut maa jouduttaisiin rakentamisen vuoksi muutenkin  
kaivamaan ja viemään ylijäämämaana pois, lasketaan pilaantuneen Myyjän kustannus-  
osuutta määriteltäessä maan kunnostuskustannuksiksi vain pilaantuneen maan vastaanot-  
topisteen perimät vastaanottomaksut ja kunnostustyön konsulttivalvonnan kustannukset.  
Pilaantuneen maan kuljetuskustannukset lasketaan tällaisessa tapauksessa kunnostuskus-  
tannuksiin 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 50 %:n osuudella vi-  
ranomaisten määräämällä tavalla valtioneuvoston asetuksen 214/2007 alempien ohjearvoi-  
hin mukaisesti haitta-ainepitoisuuksiin saakka.

Mikäli pilaantunutta maata löytyy, pidetään ennen jatkotoimenpiteitä viivytystä neuvottelu,  
jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan. Myyjän vastuulle tuleville kustannuksille on saatava Myy-  
jän hyväksyntä ennen toimenpiteiden aloittamista. Myyjällä on korvauksetta oikeus saada  
kaikki pilaantunutta maata ja siihen liittyviä selvityksiä koskevat asiakirjat.

Laskuttaessaan pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä kustannuksia Myyjältä Ostajan on esi-  
tettävä Myyjälle aiheutuneista kustannuksista kirjallinen selvitys tositteineen.

Myyjä ei vastaa mahdollisista pilaantuneiden maa-ainesten tai jätteiden aiheuttamista viivy-  
tyksistä aiheutuvista kustannuksista eikä muista välillisistä 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 kolme (3) vuotta on kulunut tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

## **12 Maaperän perustamisolosuhteet**

Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennushankkeensa suunnitteluun ja toteuttamiseen liit-  
tyvien maaperätutkimusten tekemisestä, maaperän sekä olosuhteiden edellyttämistä ra-  
kenteellisten ratkaisujen suunnittelemisesta ja rakentamisesta, siihen liittyvine töineen se-  
kä perusrakenteiden yllä- ja kunnossapidosta. Myyjä ei vastaa maaperän rakentamiskel-  
poisuudesta miltei osin lukuun ottamatta kohdassa 11 sovittua vastuuta pilaantuneista  
maa-aineksista.

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan selvittämään naapuritonttien mahdolliset kaupan koh-  
teelle ulottuvat rakenteet ja ottamaan ne huomioon suunnittelussa sekä tontille rakennet-  
taessa. Myyjä ei ole tältä osin vastuussa mistään mahdollisesta vahingosta.

### **13 Kaupan kohteella sijaitsevat rakenteet ja johdot**

Osapuolet toteavat, että kaupan kohteella sijaitsee Myyjän toimesta poistettavat lämmitystolpat, Kuopion Pysäköinti Oy:n toimesta poistettava maksuautomaatti ja Ostajan vastuulle jäävät tolppien kaapeloinnit. Lisäksi kaupan kohteella mahdollisesti sijaitsevat muut käytöstä poistetut rakenteet ja johdot jäävät korvauksetta maaperään.

Ostaja vastaa tontilla sijaitsevien ja mahdollisesti olevien rakenteiden ja johtojen selvittämisestä kustannuksellaan ennen kaivutöihin ryhtymistä. Ostaja vastaa myös rakenteiden ja johtojen tarvittavasta poistamisesta kustannuksellaan.

### **14 Sopimussakko**

Mikäli Ostaja luovuttaa kiinteistön tai osan siitä kohdassa 8 sovittujen ehtojen vastaisesti rakentamattomana edelleen, on Ostaja velvollinen maksamaan Myyjälle sopimussakkona 1 000 000 euroa.

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

### **15 Irtaimisto**

Tämän kaupan yhteydessä ei myydä irtaimistoa, eikä sellaisen luovuttamisesta tehdä eri sopimustakaan.

Tontilla olevat Myyjän omistamat liikennemerkit ja muut laitteet eivät kuulu kauppaan ja ne poistetaan Myyjän toimesta.

### **16 Myyntipäätös**

Päätösvalta tontin myymisestä on Kuopion kaupunginhallituksella, jonka asiaa koskeva kauppakirjan yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

## Allekirjoitukset

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

---

LUJATALO Oy

---

## 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 \_\_\_\_\_