

Asianro

KAUPPAKIRJA

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

jäljempänä "Kaupunki" tai "Myyjä".

OSTAJA: Finnpulp Oy, 2547020-1
Technopolis, Innopoli 1
Tekniikantie 12
02150 ESPOO

jäljempänä "Ostaja".

KAUPAN KOHDE

Kuopion kaupungissa tontti 297-22-21-12. Tontin pinta-ala on 893372 m².

Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (asemakaavamerkintä T/kem-2). Kaupan kohteella ei sijaitse rakennuksia.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on _____ euroa.

Kauppahinta on maksettava viimeistään kaupantekotilaisuudessa.

KAUPAN TARKOITUS

Osapuolet ovat __.__.____ allekirjoittaneet kaupan kohdetta koskevan esisopimuksen. Osapuolet allekirjoittivat __.__.____ kaupan kohdetta koskevan maanvuokrasopimuksen. Vuokrasopimuksella Kuopion kaupunki luovutti tontin hallinnan biotuotetehtaan ja sen tarvitsemien oheistoimintojen rakentamista varten. Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan osapuolet sitoutuivat tekemään tontista kiinteistökaupan viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä hetkestä, kun tehtaan rakentaminen maanvuokrasopimuksessa sovitussa laajuudessa aloitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 149 c §:n 2. momentissa tarkoitettulla tavalla. Tehtaan rakentaminen on esisopimuksen ja vuokrasopimuksen mukaisesti aloitettu, joten tällä kauppakirjalla osapuolet sopivat tonttia koskevasta kiinteistökaupasta.

Kaupan tarkoituksena on luovuttaa kaupan kohde biotuotetehtaan ja sen tarvitsemien oheistoimintojen tontiksi.

Kaupan kohdetta koskeva vuokrasopimus päättyy omistusoikeuden siirtyessä Ostajalle tämän sopimuksen perusteella. Tässä yhteydessä Osapuolet tekevät tilityksen, jossa Vuokralainen maksaa vuokrasopimuksen mukaisen mahdollisen maksamattoman osan vuokrasta Vuokranantajalle tai Vuokranantaja palauttaa mahdollisesti liikaa maksetun vuokran osan Vuokralaiselle korotta.

KAUPAN MUUT EHDOT

1 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy Ostajalle heti kun kauppahinta on kokonaan maksettu. Hallintaoikeus on siirtynyt __.__.____ allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nojalla.

2 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistö myydään rasitteista ja rasituksista vapaana. Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

3 Rasitteet ja tontilla olevat johdot

Kaupan kohdetta rasittavat seuraavat kiinteistörekisteristä ilmenevät rasitteet:

Tieoikeus (000-2010-K46831) / Leveys: 10 m

Rekisteröintipvm: 24.1.2019

Oikeutetut kiinteistöt: 297-430-1-17 KESÄMÖKKI, 297-430-1-19 SUVINIEMI, 297-430-1-28 HEIKINMÄKI, 297-430-1-98 LUKKOSALMI, 297-430-1-121 KAISLARANTA, 297-430-1-276.

Lisäksi kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsevat seuraavat johdot:

- Ranta-Toivala-Uuhimäki vesihuolto-osuuskunnan omistama vesijohto ja viemärijohto
- Kuopion Vesi Oy:n omistamat vesi- ja viemärijohdot
- Savon Voima Verkko Oy:n omistama sähköjohto, joka kulkee Lukkosalmentieltä Savon Sellulle

Ostaja on tietoinen rasitteiden, oikeuksien ja johtojen sijainnista. Ostaja vastaa em. rasitteiden, oikeuksien ja johtojen tarvittavasta siirtämisestä aiheutuvista kustannuksista. Siirtäminen on tehtävä oikeuden- ja johtojenhaltijoiden hyväksymällä tavalla siten, että aiheutuvat haitat minimoidaan.

Ostaja vastaa kustannuksellaan tontilla olevien johtojen sijainnin selvittämisestä ennen kaivutöihin ryhtymistä.

4 Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Myyjä ei vastaa niistä vahingoista, jotka mahdollisesti ovat kohdanneet kiinteistöä sinä aikana, kun Ostaja on hallinnut tonttia __.__.20__ allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nojalla. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

5 Kohteeseen tutustuminen

Ostaja tuntee kiinteistön hallittuaan sitä maanvuokrasopimuksen nojalla. Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Myyjä vakuuttaa, että se on kiinteistökauppaa koskevaa esisopimusta solmittaessa antanut Ostajalle kaikki tiedossaan olevat kaupan kohdetta koskevat tiedot, joiden Myyjä on ymmärtänyt ja/tai Myyjän olisi tullut ymmärtää voivan vaikuttaa kaupan kohteen kuntoon, maaperään ja kaupan kohteeseen kohdistuviin rasitteisiin.

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

6 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

7 Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen biotuotetehtaan oheistoimintoiheen. Uudisrakennusten, joiden kerrosala on vähintään 80 000 k-m², rakentaminen on __.__.____ (neljän vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta laskettuna) mennessä tehtävä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksissa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Myyjä ei vastaa maaperän soveltuvuudesta rakentamiseen, mutta vastaa maaperän pilaantumisen alla kohdan 10 mukaisesti. Myyjä ilmoittaa, että sen tietoon ei ennen __.__.20__ solmittua maanvuokrasopimusta ole tullut mitään senlaatuista maaperän tai pohjaveden pilaantumista, joka edellyttäisi välittömiä ennallistamistoimia.

Ostaja vastaa kustannuksellaan siitä, että ostajalla on kaikki rakentamiseensa ja toimintaansa varten tarvittavat viranomaisluvut ja että ostaja noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten lupaehtoissa asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Selvyiden vuoksi todetaan, että Ostaja vastaa suhteessa Myyjään kustannuksellaan yksin rakennushankkeestaan ja sen toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

8 Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii kaupungin 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 edellyttäen, että sijoittaminen ei aiheuta olennaista haittaa biotuotetehtaan toiminnalle eikä biotuotetehtaan liiketoiminnan kehitysmahdollisuuksille.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

9 Vallintarjoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä tai sen osaa ennen kohdassa 7 sovitun rakentamisveloitteen täyttämistä, ellei Ostaja sitoudu siirtämään esisopimusta ja kaikkia siihen kuuluvia liitteitä siirronsaajalle ja myyjä anna siirtoon kirjallista etukäteistä suostumustaan. Mikäli Ostaja myy tai muutoin luovuttaa kiinteistön edelleen kolmannelle ennen rakentamisveloitteen täyttämistä, on tehtävään luovutuskirjaan sisällytettävä samat ehdot kuin tässä kauppakirjassa.

10 Maaperän pilaantuminen

Mikäli kaupan kohteen maaperä on ennen osapuolten __.__.20__ allekirjoittaman maanvuokrasopimuksen mukaista tontin hallintaoikeuden siirtymistä ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista, jotka aiheutuvat viranomaisten määräysten mukaisesta maaperän kunnostamisesta. Mikäli kaupan kohteelta löytyy ennen yllä mainitun maanvuokrasopimuksen tekemistä tapahtunutta pilaantuneisuutta, pidetään viivytyksettä neuvottelu, jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan. Myyjän vastuulle tuleviin kustannuksiin lasketaan tällöin pilaantuneen maa-aineksen kaivusta, lajittelusta ja lastaamisesta aiheutuvat kustannukset. Pilaantuneen maan kuljetuskustannuksiksi lasketaan pilaantuneen maa-aineksen kuljetuskustannukset viranomaisen määräämään vastaanottopisteeseen. Lisäksi lasketaan jätteiden ja pilaantuneen maa-aineksen vastaanottomaksut. Myyjä ei vastaa mahdollisista pilaantumisen aiheuttamista viivytyksistä eikä muistakaan välillisistä kustannuksista.

Myyjän tässä tarkoitettu vastuu päättyy sillä hetkellä, kun kaupan kohteena olevalle tontille rakennettava biotuotetehdas otetaan käyttöön tai viimeistään silloin, kun kohdan 7 mukainen rakentamiselle asetettu määräaika täyttyy.

Ostajan on annettava kaikki maaperän pilaantumista koskevat selvitykset tiedoksi Myyjälle korvauksetta.

Edellä maaperän pilaantumisesta sovittu Myyjän vastuu ei koske Ekokem-Palvelu Oy:itä (nykyään Fortum Environmental Construction Oy) hankittua määrääalaa, joka on liitetty tämän kauppakirjan kohteena olevaan tonttiin. Määräala on tarkemmin esitetty liitekartassa 1. Kyseisen alueen osalta maaperän puhdistamisesta ja kunnostamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Myyjän ja Ostajan välisessä suhteessa Ostaja.

11 Sopimussakko

Mikäli Ostaja laiminlyö edellä kohdassa 7 tarkoitetun rakentamisveloitteen tai luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti edelleen, on Ostaja velvollinen kussakin tapauksessa suorittamaan myyjälle sopimussakkona kauppahintaa vastaavan rahamäärän heti vaadittaessa.

Mikäli sopimussakon määrä ei riitä kattamaan todellisia aiheutuneita vahinkoja, Ostaja vastaa sopimussakon ylittävältä osalta Myyjälle aiheutuvista vahingoista soveltuvien vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden ja säädösten mukaisesti.

Myyjä vastaa mahdollisesta sopimusrikkomuksestaan Ostajalle soveltuvien vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden ja säädösten mukaisesti.

12 Rasitesopimus

Osapuolet ovat __.__.20__ allekirjoittaneet rasitesopimuksen vesijohtojen ja sitä varten tarvittavien laitteiden ja rakennelmien sijoittamisesta Myyjän omistamalle kiinteistölle Kallansorsa 297-430-1-241. Ostaja vastaa rasitesopimuksen mukaisista oikeuksista ja velvollisuuksista tontin 297-22-21-12 omistajana tämän kauppakirjan mukaisesta omistusoikeuden siirtämisestä lukien.

13 Katujen muutostöiden kustannukset

Ostajalla ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta vaatia katujen, vesi- ja viemärijohtojen yms. tekemistä ennen kuin Kaupunki katsoo voivansa tehdä ne.

Mikäli Ostajan tehdashankkeen johdosta aiheutuu tarve Kuopion kaupungin omistamiin nykyisiin liikenneväyliin kohdistuville muutoksille Sorsasalossa (esimerkiksi Päivärannantien korkeusaseman muutoksille, siltajärjestelyille tai näiden järjestelyiden edellyttämälle maa-alueiden hankinnalle rakennuksineen), vastaa Ostaja tällaisten järjestelyjen Kuopion kaupungille aiheutuvista välittömistä kustannuksista siten kuin myöhemmin erikseen tarkemmin sovitaan lukuun ottamatta Kuopion kaupungille aiheutuvia sisäisiä hallinto- ja tilaajakustannuksia. Tällaisille hankkeille pyritään yhteistyössä saamaan ulkopuolista rahoitusta esimerkiksi valtion taholta ja siten saamaan Ostajalle aiheutuvaa kustannusvastuuta pienemmäksi.

14 Maamassat

Tehtaan rakennustöissä syntyvät ylijäämämassat ovat Ostajan omaisuutta. Tehtaan rakennustöissä syntyville ylijäämämassoille pyritään yhteistyössä löytämään sijoituspaikka/sijoituspaikkoja. Ostaja vastaa ylijäämämassojen sijoituspaikkoihin siirtämisestä ja läjittämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupungin omistamille alueille Osapuolten näin sopiessa siirrettävät ylijäämämassat siirtyvät Kaupungin omistukseen korvauksetta.

15 Vesihuolto ja hulevedet

Ostaja vastaa liittymismaksusta ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

Kaupun kohteena oleva kiinteistö ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Mikäli Ostaja haluaa liittyä vesihuoltolaitoksen verkostoon, vastaa Ostaja yksin siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kuopion kaupungin hulevesijärjestelmästä aiheutuvien kustannusten kattamiseksi kaupunki perii kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta vuosittaisen hulevesimaksun kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

Luonnontilaiselta alueelta kaupan kohteelle tulevien vesien johtaminen hulevesiviemäriin tai ympäristöön kuuluu kustannuksineen Ostajalle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapureille tai vesialueelle, ellei lainsäädännöstä ja tai viranomaisluvista muuta johdu.

16 Mahdolliset tulevat luovutukset

Mikäli Ostaja kohdassa 7 sovitun rakentamisvelvollisuuden toteuttamisen jälkeen siirtää kaupan kohteena olevan kiinteistön omistus- tai hallintaoikeuden tai kiinteistön osa-alueen tai määröosan omistus- tai hallintaoikeuden kolmannelle, on Ostaja velvollinen siirtämään tämän

sopimuksen kohtien 8, 12, 13 ja 15 mukaiset ehdot luovutuksensaajaa sitovaksi siten, että ne sitovat kolmatta osapuolta kaupunkiin nähden.

17 Irtaimisto

Tämän kiinteistönkaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa, eikä sellaisen luovuttamisesta ole tehty eri sopimustakaan.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

Allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kuopiossa __. _____kuuta 20__.

KUOPION KAUPUNKI

FINNPULP OY

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ valtakirjalla Kuopion kaupungin puolesta myyjänä sekä _____ Finnpulp Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

NN, julkinen kaupanvahvistaja

T/kem-2

Kaupparkirjan liite 1

1ap/500Tm2

hule-13

h-1=50

e=0.20

mka-5

geo-1

ark-w

ym-9

sw-1

max +101.00

Fortum Environmental Construction Oy:ltä (ent. Ekokem Palvelu Oy) hankittu määräala.

